



N° 846

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUINZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 4 avril 2018.

PROJET DE LOI

portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

(Procédure accélérée)

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

PRÉSENTÉ

AU NOM DE M. Édouard PHILIPPE,
Premier ministre,

PAR M. Jacques MÉZARD,
ministre de de la cohésion des territoires

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Depuis plusieurs décennies, la société française connaît de profondes mutations. Nos manières d'échanger, de consommer, de travailler, de s'informer, de vivre se transforment et de plus en plus vite.

Le rapport au travail évolue et les Français changent d'emploi plus souvent. La mobilité professionnelle devient progressivement une évidence et le logement devient un support pour l'accompagner.

Les Français vivent au sein de familles diverses et parfois recomposées. Les jeunes ont du mal à accéder à un logement et plébiscitent la vie en colocation alors que les plus anciens souhaitent se maintenir dans leur environnement familial mais ont besoin d'adapter leur logement.

L'aspiration à l'autonomie s'accroît ainsi que la durée de la vie. Les grands logements familiaux sont plus souvent sous-occupés, renforçant les difficultés d'adaptation de l'offre de logement aux besoins des ménages et donc la tension sur les marchés immobiliers. Le vieillissement de la population pose de nouvelles questions en termes d'innovation sociale et de solidarité intergénérationnelle dans l'habitat. Les transitions numérique et écologique transforment les attentes des Français en faveur d'un habitat confortable, sobre en carbone et support de service à l'occupant. Les appareils nomades ont intégré le cœur de nos journées et de nos échanges.

Notre politique du logement est encore trop pensée pour les besoins d'hier, et pas assez pour ceux d'aujourd'hui, encore moins ceux de demain. Si bien que le logement, qui devrait être au service des individus, participer pleinement à leur autonomie, à leur mobilité et à leur épanouissement, est trop souvent une source de préoccupations, un frein, parfois même un obstacle.

Bien sûr, la production neuve et les actions en faveur de la réhabilitation des dernières années ont permis de répondre à certains besoins, mais elles n'ont pour autant pas résolu l'ampleur des problèmes. De nouvelles disparités se dessinent avec un fossé grandissant entre des territoires concentrant nombre d'atouts liés à l'emploi, aux services et au

dynamisme économique et démographique et d'autres, marqués par la dépréciation des biens, le retrait économique, la vacance dans les logements et commerces et ce sentiment d'abandon ou d'assignation à résidence, loin de la promesse républicaine.

La tension sur la demande de logements peut être particulièrement forte dans les grandes villes et les métropoles ou dans des territoires très attractifs comme les franges littorales, où elle contribue à creuser les inégalités. La pénurie de logements éloigne de l'emploi les moins privilégiés d'entre nous et freine la mobilité géographique et la mixité sociale, induit de longs déplacements pour ceux qui doivent vivre loin de leur lieu d'étude ou de travail. Le besoin de logement est criant pour certains, alors que s'installent des phénomènes de spéculations foncières inflationnistes qui ralentissent encore le développement de l'offre.

Cette inadéquation entre offre et demande n'agit pas que sur ces territoires les plus attractifs. Certaines de nos villes moyennes, de nos campagnes, sont, quant à elles, confrontées à une offre qui ne trouve pas sa demande. Faute de logements adéquats, de services adaptés ou tout simplement d'emplois et de formations à proximité, de nombreux logements restent vacants et se détériorent.

Notre politique du logement doit donc conduire à davantage d'équilibre territorial et de justice sociale en faveur des plus fragiles, être un moteur durable de l'économie locale comme nationale et un vecteur d'innovation. Les Français ont besoin de logements qui soient en phase avec leurs modes de vie contemporains : plus connectés, plus écologiques, plus modulables et mieux adaptés à la diversité de leurs parcours. Ils ont également besoin de pouvoir y accéder ou en changer plus facilement.

L'action du Gouvernement doit répondre à ces enjeux. D'une part, il faut faciliter l'activité dans la construction et la rénovation du parc bâti, redonner la nécessaire confiance aux acteurs et accompagner une société en mouvement. D'autre part, il convient de lutter contre les fractures territoriales, adapter les solutions de logement pour les plus démunis et fluidifier les parcours résidentiels des plus fragiles. Autrement dit, à la fois libérer et protéger !

Pour autant la complexité de cette politique ne peut être sous-estimée, d'autant que le logement est un bien marchand au cœur de multiples échanges sociaux, culturels, générationnels, communautaires, etc.

Le logement, bien collectif ou individuel, apporte un service économique à la collectivité et facilite son développement. Il contribue à façonner la ville et s'inscrit dans un territoire dont il ne peut s'abstraire. Il est un bien d'usage et de consommation, issu d'une production industrielle, qui peut se penser comme un patrimoine voire un placement et, en même temps, il est porteur d'une forte charge affective. Le logement est en effet l'espace de la vie intime. Nous mesurons d'autant plus tout ce à quoi il contribue quand nous constatons combien souffrent celles et ceux qui en sont privés, qu'ils soient sans domicile fixe ou réfugiés.

Une politique du logement renouvelée doit donc accepter de se placer au croisement d'actions partenariales entre l'État, les collectivités territoriales, les aménageurs et les acteurs économiques publics et privés. Mais cette complexité ne doit pas nous faire dévier de nos principaux objectifs, qui ont pour ambition de :

- accélérer l'acte de bâtir en simplifiant les normes de construction et les procédures administratives ;

- soutenir et encourager la production de logements ;

- protéger les plus fragiles en améliorant le parcours résidentiel et en élaborant une nouvelle politique d'aides publiques mieux ciblée et plus efficace ;

- mettre les transitions énergétiques et numériques au service de l'habitant et de nouvelles solidarités entre les territoires et les générations ;

- libérer les innovations dans le domaine du logement et la créativité des constructeurs ;

- contractualiser avec les collectivités au service du développement d'une offre de logements adaptée aux territoires.

Ainsi, au travers de sa stratégie, présentée le 20 septembre 2017, le Gouvernement a développé les trois axes d'une politique du logement renouvelée, qui se décline au travers de mesures législatives qui trouvent leur traduction dans le présent projet de loi, réglementaires, ou au travers de modes de faire partenariaux :

- construire plus, mieux et moins cher pour provoquer un choc d'offre ;

- répondre aux besoins de chacun et protéger les plus fragiles ;

– améliorer le cadre de vie.

Après une première concertation numérique qui avait permis de recueillir près de 2 600 contributions qui ont nourri la stratégie logement et l'avant-projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), ainsi que les travaux conduits par les parlementaires depuis l'été dernier, une nouvelle phase de concertation a permis de partager les ambitions et les propositions législatives du Gouvernement et de recueillir les réactions de tous les acteurs concernés dans le cadre d'une conférence de consensus.

Cette conférence de consensus, qui s'est déroulée du 12 décembre 2017 au 8 février 2018 au Sénat, a adopté un format original qui a permis à chacun de donner son opinion d'expert et d'apporter des propositions complémentaires. Elle a constitué une démarche de concertation inédite sur un avant-projet de loi, en associant les parties prenantes, les élus locaux, les parlementaires des deux chambres et l'État.

Cette conférence a d'abord permis de dégager un consensus assez général sur la stratégie logement et sur ses grands piliers. Elle a aussi permis d'examiner des orientations et propositions législatives précises faites sur l'urbanisme, la construction, l'habitat, pour les territoires. Des voies de consensus ont été identifiées. Pour certaines d'entre elles, elles ont permis d'améliorer immédiatement le texte de ce projet de loi. A l'inverse, cet exercice a également mis en évidence des positions non convergentes et le besoin d'approfondir le travail collectif sur certains sujets. Elle servira de point d'appui direct pour faire mûrir les propositions pendant le débat parlementaire.

Ce projet de loi est donc le fruit d'un travail collectif. Jamais, un projet de loi sur le logement n'aura été autant concerté en amont avec les parlementaires, les élus locaux, et les professionnels et associations du secteur. Le Gouvernement a fait le choix d'une réforme ambitieuse afin de proposer des solutions concrètes et opérationnelles, pour répondre aux besoins quotidiens de tous les Français et construire l'avenir, s'inscrivant dans la filiation de l'ensemble de l'action du Gouvernement depuis 2017.

1° Construire plus, mieux et moins cher

La première ambition consiste à libérer les initiatives pour maintenir le rythme de construction et l'adapter à la diversité des territoires.

Il est nécessaire de maintenir un rythme de production annuelle soutenu et de qualité pour répondre aux besoins démographiques, aux enjeux territoriaux et sociétaux. Mais au-delà des aspects quantitatifs, il est nécessaire que la politique du logement soit mieux territorialisée afin qu'elle réponde à la diversité des besoins des populations et des territoires, non seulement dans les métropoles et grandes villes mais également dans les villes moyennes et en secteur rural.

Le Gouvernement entend encourager la production de logements, en particulier en zones tendues, en facilitant la libération du foncier, notamment public, et la construction des programmes immobiliers. Il vise à promouvoir des opérations d'urbanisme et de revitalisation ambitieuses et partenariales pour tous les territoires, à lever les verrous et les freins.

En premier lieu, en complément des incitations fiscales inscrites dans la loi de finances pour 2018, qui visent à ce que les propriétaires de terrains à bâtir les mettent en vente, le texte prévoit de faciliter la mobilisation du foncier public et de simplifier certains outils d'intervention foncière.

Pour accélérer les projets urbains et pour accompagner efficacement les acteurs publics et privés, le Gouvernement entend passer d'une logique de procédures à une dynamique de coopération au service des projets et proposer aux collectivités un nouvel outil de contractualisation.

Au travers de ces nouveaux mécanismes – les contrats de Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) et les Grandes Opérations d'Urbanisme (GOU) – il s'agit de donner aux acteurs locaux les moyens d'atteindre des objectifs ambitieux de production de logements tout en travaillant sur le développement de leurs territoires.

Par ailleurs, ce texte facilite la transformation de bureaux en logement en levant divers freins en matière de règles d'urbanisme, de règles de construction ou en permettant d'adapter les obligations de production de logements sociaux à ces opérations spécifiques. Cette mesure facilite la mutation de la ville en évitant l'étalement urbain. Il s'agit, plus largement, de redonner aux territoires des capacités pour mener à bien un développement urbain harmonieux, ambitieux et respectueux des tissus urbains existants et des espaces naturels et agricoles à préserver.

En deuxième lieu, il s'agit de simplifier les normes et de faciliter l'acte de construire en accélérant les procédures administratives et en encadrant les recours abusifs.

En effet, l'acte de construire est très encadré par les codes de l'urbanisme, de l'environnement, de la construction et de l'habitat. L'accélération de l'offre doit répondre à une demande pour des logements de qualité, confortable, écologiques et abordables. Alors que les chocs de simplification successifs se sont soldés par des textes réglementaires nouveaux qui ont ajouté aux surcoûts, la stratégie du Gouvernement est d'instituer pour la première fois un gel normatif sur le quinquennat dans la construction sauf pour des questions de sécurité ou de lois déjà votées. Enfin, les contentieux en matière d'urbanisme sont multiples et les délais de leur traitement freinent la dynamique de construction ; il convient de prendre des dispositions permettant de rendre une justice toute aussi équilibrée mais dans des délais plus en phase avec l'urgence de notre situation en matière de logement. Au travers de ces divers objectifs, le Gouvernement entend donc accélérer les projets de construction de logements et de rénovation du bâti, dans un cadre socialement accepté. L'État ne doit plus dire aux professionnels tout ce qu'ils doivent faire, mais fixer des objectifs à atteindre et faire confiance à ceux qui construisent. Ce changement de paradigme libèrera l'innovation et facilitera l'émergence de solutions de qualité et abordable.

En complément des dispositions prévues dans le projet de loi pour un État au service d'une société de confiance – renforcement du « permis de faire » et réécriture d'une partie du code de la construction et de l'habitation pour passer d'une logique de moyens à une logique de résultat –, le texte prévoit diverses simplifications des normes et procédures pour simplifier et accélérer l'acte de construire.

Les principales mesures prévoient l'adaptation :

- des normes d'accessibilité pour envisager la conception de logements évolutifs davantage en phase avec la demande ;

- des règles pour faciliter l'émergence de solutions de construction « préfabriquées » car facteur de chantiers plus courts et de moindre nuisance pour le voisinage ;

- des règles de la commande publique en faveur de la production de logement social pour les mettre en phase avec les enjeux actuels ;

- des règles concernant l'avis des services en charge de l'architecture et du patrimoine pour la délivrance de certaines autorisations et les voies de recours.

2° Accompagner l'évolution du secteur du logement social

La deuxième ambition consiste à réformer le secteur des habitations à loyer modéré (HLM) pour construire et rénover davantage et de manière plus efficace.

Le projet de loi propose aux acteurs du logement social de se restructurer pour s'adapter aux mutations de la société française et de son territoire, et apporte donc de nouveaux outils juridiques pour le faire. Il comporte les dispositions nécessaires pour engager cette réforme profonde du secteur HLM, en cohérence avec les mesures prévues en loi de finances initiale pour 2018 et tout en maintenant une capacité de production et de rénovation à la hauteur des besoins. Il s'agit notamment de renforcer l'efficacité de la gestion des bailleurs sociaux et de faciliter la restructuration de leur patrimoine de logements sociaux.

Chaque organisme HLM pourra d'abord exercer des compétences élargies, pour répondre pleinement à l'ensemble des besoins du territoire sur lequel il est présent, en particulier quand l'offre de services privée fait défaut. Lorsque leur taille ne leur permet pas de mettre en place toutes les mesures d'économies utiles, les organismes HLM devront s'inscrire dans des logiques de groupes, qui permettront de structurer ces mutualisations et de définir une vision stratégique commune. Plus généralement, le projet de loi prévoit de faciliter le rapprochement voire l'intégration entre structures HLM et le déploiement des moyens financiers, notamment au profit des investissements.

Pour autant, cette dynamique vertueuse – indispensable pour préserver le modèle français du logement social et lui conserver un développement ambitieux – ne se fera pas au détriment des territoires : les organismes locaux poursuivront leurs missions, l'ingénierie locale ne quittera pas le terrain et pourra être maintenue dans chaque département. Les collectivités territoriales seront également pleinement associées à ces nouvelles gouvernances.

Le secteur HLM assure un service public de grande qualité, mis en œuvre par des opérateurs responsables. La modernisation du secteur passera donc également par une simplification des règles qui l'encadrent, toujours dans cet esprit de faciliter les investissements dont le parc social a besoin et la mise en œuvre des politiques de gestion.

Le projet de loi prévoit aussi de faciliter le développement de l'accession sociale à la propriété dans le patrimoine social. Ces dispositions

permettront ainsi à certains ménages de poursuivre leur parcours résidentiel, de développer davantage de mixité sociale dans les programmes concernés et de donner des moyens financiers supplémentaires aux bailleurs pour mettre en œuvre leurs priorités de développement.

Enfin une expérimentation sera proposée pour définir localement de nouvelles politiques de loyer pour les nouveaux entrants, prenant davantage en compte l'évolution des ressources financières des ménages concernés, pour une politique du logement à la fois plus efficace et plus juste.

En cela, le Gouvernement a engagé une réforme qui permettra à la politique du logement de rester durablement un moteur de l'économie et un vecteur d'innovation au service de la mixité sociale et de l'emploi sur nos territoires.

3° Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale

La troisième ambition du projet de loi consiste à encourager la mobilité dans le parc social comme dans le parc privé, pour favoriser la mixité sociale et améliorer les rapports locatifs.

Pour répondre aux attentes diverses des ménages (familles, personnes âgées, jeunes couples, étudiants ou jeunes actifs, situations de monoparentalité...), il convient de pouvoir développer une offre plus abondante de logements, à prix maîtrisés (logements sociaux et intermédiaires, accession sociale à la propriété), de logements adaptés aux besoins spécifiques de certaines populations et évolutifs, ainsi que de faciliter la mobilité, d'introduire plus de fluidité dans les parcours entre ces divers parcs. Le Gouvernement porte une attention toute particulière à la situation des plus fragiles à travers le plan quinquennal en faveur du « logement d'abord » qui permettra progressivement d'orienter les publics les plus précaires vers le logement adapté, en lieu et place de l'hébergement d'urgence. Il repose notamment sur l'objectif de création de 40 000 places en intermédiation locative et de 10 000 places supplémentaires en pension de famille dans les cinq prochaines années. Le projet de loi s'inscrit dans cette même stratégie d'ensemble.

Le texte propose de mobiliser davantage d'opportunités de logement dans le parc privé via la création d'un « bail mobilité » d'une durée de 1 à 10 mois, s'adaptant mieux aux disponibilités réelles de certains logements. Cette offre nouvelle pourra répondre aux besoins de moyennes durées de populations en mobilité, étudiants, actifs en formation professionnelle ou en missions... Par ailleurs, le renouvellement de la politique du logement

doit conduire à davantage de justice et de mixité sociale. La transparence sera renforcée au sein du parc social avec la mise en place notamment d'une cotation des demandes de logements sociaux au moment des attributions de logements, afin de donner aux citoyens une pleine lisibilité sur ce système. Les missions des commissions d'attribution de logements évolueront également, pour évaluer de façon périodique si le logement est adapté à la situation et aux besoins des ménages et, le cas échéant, proposer un autre logement plus adapté. Cette démarche libérera de nouveaux logements familiaux pour accueillir des ménages très modestes, tout en préservant le maintien dans le logement social des ménages en mobilité.

Enfin, pour le parc privé, il s'agit d'assurer une connaissance efficace et pérenne des marchés locaux de l'habitat et de viser une amélioration des relations entre les bailleurs et les locataires. En particulier, une évolution des mesures d'encadrement des loyers est indispensable afin de sécuriser le dispositif en place depuis 18 mois, de l'organiser de manière plus cohérente avec les collectivités locales et de permettre un développement des observatoires locaux de l'habitat nécessaires pour une connaissance des niveaux de loyers pratiqués.

4° Améliorer le cadre de vie

Penser une politique du logement c'est aussi construire une politique d'aménagement du territoire, dans les territoires ruraux, dans les métropoles, dans les villes moyennes ou encore dans les quartiers de la politique de la ville.

La quatrième ambition repose donc sur la détermination du Gouvernement en faveur de la lutte contre toutes les formes de fractures territoriales, qu'elles touchent les quartiers de la politique de la ville, les territoires ruraux, et les villes moyennes, qui ont trop longtemps été les oubliées de l'aménagement du territoire.

Un des objectifs, en faveur des villes moyennes, est de permettre la requalification de leur centre-ville, la réhabilitation des immeubles permettant la remise sur le marché d'une offre de logements adaptés. L'enjeu de la revitalisation de l'offre commerciale est également au cœur de ces projets. Ils seront accompagnés par l'État dans le cadre du plan « action cœur de ville », en termes financiers mais aussi méthodologiques et d'ingénierie.

Le Gouvernement a également fait de la politique de la ville une priorité essentielle de son action sur les territoires. Afin d'accompagner

l'ambition des projets de renouvellement urbain, le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) sera doublé.

Par ailleurs, le Gouvernement entend répondre aux enjeux écologiques, en faisant disparaître d'ici 2022 les « passoires thermiques » dans le logement social, ces immeubles mal isolés au plan énergétique, et en confortant l'action de l'agence nationale de l'habitat (ANAH) en faveur de la rénovation du parc privé (programme habiter mieux, adaptation des logements, remise sur le marché de logements vacants dégradés).

Le Gouvernement entend également répondre aux évolutions numériques de la société française en favorisant l'information du citoyen et l'accélération des procédures par la généralisation de la dématérialisation des actes. C'est la raison pour laquelle le déploiement de la digitalisation du secteur du logement, des documents d'urbanisme et des autorisations sera promu.

L'objectif est également d'accélérer l'insertion du logement connecté et plus généralement du bâtiment intelligent dans le cadre d'une ville connectée, sobre en carbone, et désirable où la digitalisation articulera les services de mobilité et les réseaux au service de l'habitant.

Les nouvelles modalités de conception de la ville doivent par ailleurs s'intégrer harmonieusement dans le cadre paysager, urbain et architectural de nos territoires.

À ce titre, le projet de loi entend redonner toute sa place à l'innovation et l'amélioration du cadre de vie des habitants et de l'égalité entre les territoires.

En premier lieu, afin d'accélérer la rénovation des centres des villes moyennes, des démarches de projet global seront recherchées et encouragées au travers d'un nouveau dispositif de contractualisation entre toutes les parties prenantes, publiques et éventuellement privées (opération de revitalisation des territoires).

L'amélioration du cadre de vie de nos concitoyens passe par la qualité de leur logement, un logement qui ne doit pas mettre leur santé ou même leur vie en danger. Pour cela, le Gouvernement renforce les sanctions contre les marchands de sommeil et s'attaque aux revenus que ceux-ci retirent de leurs activités. La lutte contre l'habitat indigne est également une priorité. Il s'agit notamment de systématiser et d'élargir le champ des astreintes des polices spéciales de lutte contre l'habitat indigne et le

saturnisme, de faciliter et favoriser le regroupement des compétences « habitat indigne », afin qu'elles soient exercées de façon plus efficace et de simplifier les procédures de lutte contre l'insalubrité et le saturnisme en vue d'un meilleur traitement de l'urgence immédiate. Les dispositifs de traitement des copropriétés dégradées, en parallèle de l'action impulsée par le Gouvernement sur les territoires, sont renforcés.

Des mesures en faveur de l'amélioration de la gouvernance des copropriétés sont aussi prévues pour remédier au constat d'un relatif vieillissement de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui induit certaines rigidités dans la gouvernance et les modalités de décision et peut retarder par exemple la nécessaire rénovation énergétique des bâtiments.

Enfin, le texte prévoit des procédures simplifiées pour accélérer le déploiement du très haut débit (THD) afin de répondre à la demande de proximité et d'accès aux réseaux, plébiscités par nos concitoyens : la promesse du bon débit pour tous d'ici 2020 et du très haut débit en 2022.

C'est donc un projet de loi qui propose essentiellement des nouvelles facultés, dont les acteurs des politiques du logement peuvent se saisir, en imposant inversement très peu de nouvelles contraintes. Les procédures sont simplifiées pour améliorer leur accessibilité, les possibilités de faire amplifier. Les protections des plus modestes sont renforcées et une meilleure allocation du parc social est encouragée, à leur bénéfice.

L'**article 1^{er}** offre un nouvel outil partenarial au niveau local afin de soutenir une dynamique de construction adaptée aux différents territoires dans lesquels l'État et l'intercommunalité concernée ou la métropole de Lyon ou Paris, peuvent acter leurs engagements réciproques en faveur de la réalisation d'opérations d'aménagement complexes ou d'une certaine ampleur, dans un contrat dit « projet partenarial d'aménagement » (PPA).

Un PPA vise à définir un projet de territoire comprenant des objectifs de production de logements. Il permettra de mobiliser les opérateurs pour la conduite des grandes opérations d'aménagement et le cas échéant les financements des différents partenaires, publics et privés.

Les partenaires sont élargis aux communes concernées, à la région, au département ainsi qu'aux établissements publics de l'État ou des collectivités, aux sociétés publiques locales ou aux acteurs privés susceptibles de prendre part à la réalisation des opérations favorisées par le contrat. Ces partenaires peuvent signer le contrat de PPA.

L'article 1^{er} détermine en outre le régime juridique du nouvel outil en faveur de l'aménagement que constituent les grandes opérations d'urbanisme (GOU).

Les critères de création des GOU sont définis en référence à la nature supra-locale des enjeux sur le territoire, soit par la dimension, soit par les caractéristiques particulières des opérations d'aménagement concernées, ayant conduit à la conclusion d'un contrat de PPA.

La GOU ouvre la possibilité pour une commune de confier la maîtrise d'ouvrage des équipements publics à l'intercommunalité. La création et la réalisation des opérations d'aménagement sont d'intérêt métropolitain ou communautaire et la compétence pour délivrer les autorisations d'urbanisme est confiée à l'échelon intercommunal.

La GOU sera créée par délibération de l'intercommunalité, sauf en cas d'avis défavorable d'une commune incluse dans le périmètre, auquel cas elle sera créée par arrêté du préfet de département.

La création de la GOU pourra emporter création d'une zone d'aménagement différé (ZAD) sur tout ou partie de son périmètre. Le délai de validité de la zone sera alors de 10 ans renouvelable une seule fois.

L'**article 2** précise et complète le régime juridique des opérations d'intérêt national (OIN). Les critères auxquels une opération doit satisfaire, pour pouvoir être considérée d'« intérêt national » sont définis par la loi.

Comme pour la GOU, la création de l'OIN pourra emporter création d'une zone d'aménagement différé (ZAD) sur tout ou partie de son périmètre, avec une durée de validité de 10 ans renouvelable une seule fois ;

L'**article 3** comporte diverses dispositions visant notamment à faciliter la réalisation des opérations d'aménagement en GOU et en OIN.

Dans le périmètre d'une GOU, les documents d'urbanisme pourront être mis en conformité avec les projets et les normes supérieures adaptées en conséquence, via une procédure intégrée sur le modèle de la procédure intégrée pour le logement (PIL).

Afin de faciliter la réalisation des opérations d'aménagement, à la fois en GOU et OIN, les mesures suivantes sont prévues :

– la construction des équipements d’infrastructure sera plus simple : l’aménageur d’une opération située dans une GOU ou dans une OIN pourra les construire pour le compte des collectivités compétentes ;

– les établissements publics d’aménagement (EPA) et les établissements publics fonciers et d’aménagement (EPFA) pourront intervenir pour la réalisation d’opérations d’aménagement relevant de la mise en œuvre d’un contrat de PPA, y compris hors de leur périmètre, si les partenaires souhaitent s’appuyer sur eux. Cette intervention pourra prendre la forme de prestations de conseil et d’expertise ou de constitution de filiales de type société publique locale d’aménagement d’intérêt national (SPLA-IN) ou société d’économie mixte d’aménagement à opération unique (SEMAOP). L’EPA ou l’EPFA pourra également intervenir en qualité de concessionnaire de l’opération d’aménagement. L’intervention de l’EPA ou de l’EPFA sera alors réservée aux cas de « in house » (ex : intervention d’un EPA hors de son périmètre mais pour une intercommunalité faisant partie sa gouvernance) ;

– par ailleurs, l’EPA ou l’EPFA pourra conduire les études préalables nécessaires pour la préfiguration du contrat de PPA.

L’**article 4** comporte des mesures relatives aux procédures de participation du public des opérations d’aménagement faisant l’objet d’une zone d’aménagement concerté (ZAC) qui ont pour objectifs de simplifier la mise en œuvre de ces opérations et de réduire les délais.

L’**article 5** allège les procédures qui s’imposent aux opérations d’aménagement, pour les rendre plus souples en cas d’évolutions des projets.

La participation au coût des équipements publics des constructeurs qui n’acquièrent pas de terrains auprès de l’aménageur est facilitée et pourra être versée directement à la personne publique à l’initiative de l’opération d’aménagement, tel un établissement public y ayant vocation, ou à l’aménageur.

La modernisation du régime juridique des ZAC sera poursuivie par ordonnance, pour accélérer l’aménagement et la construction dans ces zones. Il est prévu notamment de rationaliser le recours aux procédures de participation du public prévues à l’article L. 123-1-A du code de l’environnement afin d’avoir recours à la procédure d’enquête publique, qui offre les meilleures garanties de participation du public, au stade le plus approprié du processus d’aménagement.

Des dispositions seront introduites en vue d'améliorer les dispositifs de financement des équipements publics nécessaires pour satisfaire les besoins générés par la réalisation des opérations d'aménagement.

Un aménageur pourra exercer la maîtrise d'ouvrage des équipements de bâtiments, pour le compte de la collectivité, dans le cadre de sa concession, sans pour autant être soumis à la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique. Est particulièrement visée la construction des écoles, gymnases, par exemple, nécessaires au développement d'un nouveau quartier de logements.

L'**article 6** accélère et facilite la mobilisation du foncier public pour la réalisation d'opérations d'aménagement au regard du bilan des premières années de mise en œuvre du dispositif de mobilisation du foncier public introduit par la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 et en vue de l'adapter au projet partenarial d'aménagement (PPA).

Le I complète le code général de la propriété des personnes publiques pour permettre la cession à l'amiable, par l'État, de son foncier au bénéfice de la réalisation d'une grande opération d'urbanisme, à un établissement public de coopération intercommunale (EPCI), à Paris ou à la métropole de Lyon, signataire d'un projet partenarial d'aménagement, ou à l'opérateur désigné par le contrat du projet partenarial d'aménagement. Cette mesure vise à accélérer le lancement d'opérations d'aménagement et soutenir l'émergence de projets comprenant notamment des logements, en mettant à disposition plusieurs ensembles de terrains de l'État compris dans le cadre d'un projet partenarial d'aménagement.

Le II modifie le même code afin de simplifier le dispositif dit de cession avec « décote » au regard des difficultés rencontrées dans la mise en œuvre du dispositif :

– il permet de faciliter le montage de projets urbains combinant logements, commerces et activités et de favoriser une mixité d'usage dans le sens d'une ville durable et inclusive ;

– la cession de foncier public pour réaliser des opérations d'accession sociale à la propriété dans le cadre d'un bail réel solidaire pourra se faire avec une décote, dans la limite de 50 % comme pour les autres logements en accession à la propriété ;

– la cession avec décote de terrains du domaine privé de l'État est conditionnée à un engagement à livrer les logements dans un délai de cinq

ans sauf pour les cessions de terrain s'inscrivant dans une opération d'aménagement de plus de cinq hectares. Au regard de la difficulté, extérieure au maître d'ouvrage, à respecter le délai de cinq ans dans certaines opérations complexes de surface moindre, l'article exempte, pour ne pas bloquer le projet, de cette obligation les opérations d'aménagement de moins de cinq hectares, mais prévoit qu'une première tranche devra néanmoins y être livrée dans le délai de cinq ans.

L'**article 7** comporte des dispositions relatives à la « Foncière publique solidaire » (FPS), mentionnée au deuxième alinéa du I de l'article 141 de la loi n° 2006-1771 du 30 décembre 2006 de finances rectificative pour 2006.

L'**article 8** simplifie et harmonise divers outils d'intervention foncière afin de faciliter la mise en œuvre par les différents acteurs locaux d'une politique foncière efficace. Il étend notamment aux établissements publics territoriaux du Grand Paris la possibilité de créer des zones d'aménagement différé.

L'**article 9** facilite la transformation de bureaux vacants en logements en améliorant l'équilibre économique des opérations. En effet, les opérations de transformation de bureaux en logements sont très coûteuses et nécessitent de lourds investissements. En outre, les opérations de construction de bureaux sont bien plus rentables que le logement, même lorsque les bureaux restent vacants. L'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme pourra leur accorder un bonus de constructibilité et déroger aux servitudes de mixité sociale du plan local d'urbanisme (PLU).

L'**article 10** crée une catégorie d'immeuble de « moyenne hauteur » qui disposera de règles de sécurité incendie adaptées pour faciliter la mutation de bureaux en logements.

L'**article 11** étend la procédure de réquisition avec attributaire de locaux vacants pour proposer des solutions d'hébergement.

L'**article 12** modifie l'article L. 174-6 du code de l'urbanisme afin de favoriser la mise en place de documents d'urbanisme adaptés aux enjeux actuels.

L'**article 13** habilite le Gouvernement à procéder, par voie d'ordonnance, afin de simplifier la hiérarchie des normes applicables aux documents d'urbanisme, d'instaurer un lien d'opposabilité unique

(maintien du seul rapport de compatibilité entre les documents et suppression du lien de « prise en compte ») et d'unifier les délais de mise en compatibilité. Cette unification, complétée par la réduction du nombre de documents opposables, vise à mettre fin à l'instabilité chronique des documents d'urbanisme et à améliorer la qualité de leur contenu pour une meilleure appropriation des politiques publiques par les élus locaux.

L'**article 14** habilite le Gouvernement à procéder, par voie d'ordonnance, à une nouvelle rédaction des dispositions du code général des collectivités territoriales relatives aux schémas d'aménagement régional (SAR) des régions d'outre-mer afin d'actualiser, clarifier, simplifier et compléter ces dispositions et, ainsi, de sécuriser juridiquement les documents tout en facilitant leur application.

L'**article 15** accélère et facilite, en rendant consultatif l'avis de l'architecte des Bâtiments de France (ABF) dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme notamment pour :

- les opérations de traitement de l'habitat indigne dans les secteurs protégés au titre du patrimoine ;
- les projets d'installation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile, compte tenu des objectifs ambitieux de couverture numérique du territoire.

Par ailleurs, le traitement des recours formulés par l'autorité compétente en droit des sols devant le préfet contre l'avis de l'ABF est simplifié.

Les articles 16 et 17 portent sur les autorisations d'urbanisme.

L'**article 16** sécurise les demandeurs de permis de construire en les assurant que seules les pièces prévues par la réglementation de l'urbanisme et les législations expressément articulées avec l'autorisation d'urbanisme leur seront demandées.

L'**article 17** étend la nature et les usages des données contenues dans les dossiers de demandes d'autorisations d'urbanisme et transmises par les collectivités locales à l'État.

En outre, il accélère la numérisation dans le champ de l'urbanisme en créant une télé-procédure pour assurer le traitement des demandes d'autorisation d'urbanisme à compter du 1^{er} janvier 2022 pour les communes dont le nombre d'habitant sera supérieur à un seuil défini par un

décret. Ce seuil sera fixé de sorte à réserver cette obligation aux seules collectivités disposant des moyens informatiques suffisants.

L'**article 18** met en œuvre les orientations relatives à l'accessibilité des logements neufs qui ont été décidées au comité interministériel du handicap du 20 septembre 2017. Il s'agit dans cet article d'adapter les exigences d'accessibilité dans les bâtiments collectifs d'habitation en créant la notion de logement « évolutif », c'est-à-dire accessible en grande partie et pouvant être rendu totalement accessible, par des travaux simples.

Il s'agit également de promouvoir l'innovation dans la conception de logements pour garantir leur évolutivité tout au long de la vie, plutôt qu'exiger que tous les logements soient accessibles. Un quota de 10 % de logements accessibles est maintenu.

L'**article 19** habilite le Gouvernement à adapter, par voie d'ordonnance, le régime du contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan au cas de la réalisation de maisons préfabriquées. Cette mesure lève un frein au développement de ce mode de construction, plus rapide et de moindre nuisance pour le voisinage. À titre d'exemple, la construction écologique en bois pourra s'en retrouver facilitée. La construction en préfabrication est également possible en béton.

L'**article 20** permet d'accélérer les procédures de construction de logements sociaux en prolongeant pour trois ans la possibilité de recourir à la procédure de conception-réalisation pour les organismes de logement social et en précisant diverses mesures liées aux marchés publics.

L'**article 21** adapte le dispositif « individualisation des frais de chauffage » prévu à l'article L. 241-9 du code de l'énergie modifié par la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte afin de remédier à la sur-transposition opérée par le passé au regard de la directive efficacité énergétique en modifiant le champ d'application et les cas de dérogation possible.

Outre l'extension au tertiaire, il apparaît en effet qu'en limitant à une impossibilité technique ou à un coût excessif résultant de la seule nécessité de modifier l'ensemble de l'installation de chauffage, le texte actuel est plus restrictif que la directive, qui admet de déroger à cette obligation lorsqu'il est démontré que l'installation de compteurs individuels n'est pas rentable.

Ainsi, il s'agit d'une part d'exclure du champ d'application les bâtiments tertiaires et d'autre part d'étendre les cas de dérogations pour motif économique aux immeubles dans lesquels l'installation de compteurs n'est pas rentable. Cette évolution va permettre d'exclure du dispositif les bâtiments les plus performants sur le plan énergétique (pour lesquels les gains résultant de l'individualisation sont les plus faibles) et le recentrer sur les immeubles les plus énergivores.

L'**article 22** modernise la vente en l'état futur d'achèvement afin de sécuriser l'acquéreur dans le cadre de la garantie financière d'achèvement et de permettre à l'acquéreur et au vendeur de se mettre d'accord pour permettre à l'acquéreur d'assurer lui-même certains travaux de finition.

Les modalités de mise en œuvre de la garantie financière d'achèvement que le vendeur d'un immeuble en l'état futur d'achèvement apporte à l'acquéreur sont clarifiées, avec notamment une définition de la défaillance financière conditionnant l'appel de la garantie. Le garant pourra obtenir rapidement la désignation d'un administrateur ad hoc dont la mission sera de faire réaliser les travaux nécessaires à l'achèvement de l'immeuble et d'autre part, il pourra exiger des acquéreurs le solde du prix de vente encore dû une fois son obligation exécutée.

L'article 22 étend par ailleurs les modalités de mise en œuvre des garanties délivrées en matière de vente en l'état futur d'achèvement aux garanties financières d'achèvement délivrées dans le cadre d'une vente d'immeuble à rénover.

L'**article 23** clarifie et précise le droit applicable aux opérations de contrôle de la conformité aux dispositions du code de l'urbanisme des constructions, aménagements, installations et travaux, notamment en ce qui concerne le droit de visite prévu à l'article L. 461-1 afin de se conformer aux dispositions de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'Homme du 4 novembre 1950. Il intègre dans ce code des dispositions dont l'objectif est de garantir la protection du domicile tout en définissant un cadre juridique sécurisé pour les autorités et agents publics chargés des vérifications en matière d'urbanisme et de construction.

L'**article 24** sécurise les opérations de construction en luttant contre les recours abusifs avec des mesures issues d'une concertation que le Gouvernement a voulue élargie au sein d'un groupe de travail piloté par une conseillère d'État et une maîtresse des requêtes. Les mesures législatives, qui ont vocation à être complétées par des dispositions réglementaires, doivent contribuer à raccourcir les délais de jugement, à permettre aux

acteurs économiques de mieux anticiper l'issue des recours et enfin à sécuriser un certain nombre de droits à construire légalement attribués.

Sont ainsi prévus :

– la limitation des effets des annulations ou des déclarations d'illégalité des documents d'urbanisme sur les décisions relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol régies par le code de l'urbanisme dès lors que l'annulation ou la déclaration d'illégalité est prononcée pour un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables au projet ;

– l'extension des règles relatives à l'intérêt pour agir, en visant toutes les décisions relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol ;

– la possibilité pour le préfet, en cas de permis de construire annulé sur déféré préfectoral, d'exercer l'action en démolition sans limitation aux zones protégées ;

– l'encadrement du référé suspension dans le temps et l'obligation pour le requérant dont le référé suspension est rejeté de confirmer le maintien de sa requête au fond ;

– l'obligation pour le juge de motiver le refus de prononcer une annulation partielle ou un sursis à statuer et l'extension du champ d'application des articles concernés aux décisions de non opposition à déclaration préalable ;

– l'obligation de contester les autorisations modificatives et les mesures de régularisation dans le cadre de l'instance contre l'autorisation initiale, lorsque ces autorisations et mesures ont été délivrées au cours de cette instance ;

– l'amélioration du dispositif d'action en responsabilité contre les recours abusifs, associatifs ou autres, afin de faciliter le prononcé de condamnations pécuniaires aujourd'hui très rares ;

– l'encadrement des transactions financières visant à obtenir un désistement en cas de recours, d'une part, en les interdisant au profit d'associations sauf lorsque ces dernières défendent leurs intérêts matériels propres, d'autre part, en étendant l'obligation d'enregistrement aux transactions conclues en amont de l'introduction d'un recours. L'objectif est de dissuader les associations créées au profit d'intérêts privés de marchander leur désistement et d'imposer la transparence sur les transactions, quelle que soit l'étape de la procédure.

Des dispositions réglementaires viendront compléter ce dispositif.

Les articles 25 à 30 permettent d'engager la réforme du secteur HLM avec pour objectif de renforcer une capacité de production et de rénovation des logements sociaux à la hauteur des besoins, en améliorant l'efficacité de la gestion des bailleurs sociaux et en facilitant la restructuration de leur patrimoine. Cette réforme comprend les quatre volets suivants :

– la réorganisation du le tissu des organismes de logement social : l'objectif est d'atteindre le bon équilibre entre la proximité, qui permet la réactivité de la gestion et, la mutualisation, qui permet l'efficacité des achats, des systèmes d'information, de la maîtrise d'ouvrage et l'usage optimisé des fonds propres. Le lien avec les territoires est maintenu ;

– la simplification du cadre juridique : il s'agit de proposer des mesures de simplification normative afin d'accélérer la production de logements et d'en diminuer le coût ;

– la valorisation du patrimoine des bailleurs sociaux : il s'agit de donner davantage de liberté à la politique patrimoniale des bailleurs sociaux pour rendre plus dynamique l'accession sociale à la propriété par la vente de logements sociaux et destiner le produit de cette vente à la construction de nouveaux logements sociaux ;

– la réforme de la politique des loyers : il s'agira d'étudier une réforme de la fixation des loyers pour que ces derniers soient davantage liés aux capacités financières des ménages et non aux financements d'origine, tout en créant des mécanismes pour favoriser la mixité sociale.

L'article 25 concerne la restructuration du secteur du logement social.

La réduction des loyers des ménages modestes du parc social mise en place par l'article 126 de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018, les changements qu'elle implique sur les modes de financement du logement social et la structure financière du secteur, ainsi que le renforcement et la consolidation du modèle français du logement locatif social au bénéfice des ménages les plus modestes et défavorisés, impliquent une réorganisation du tissu des organismes de logement social. Une échéance de trois ans à compter de la loi de finances précitée a été fixée pour atteindre cet objectif.

Cette démarche résolue sera respectueuse des territoires et des gouvernances locales. Elle s'appuiera sur la mobilisation des services

déconcentrés de l'État comme relais de la politique définie par le Gouvernement, et sur la mise en place, grâce au projet de loi ELAN, d'une boîte à outils complète facilitant l'évolution du secteur.

Les orientations relatives à la réorganisation du secteur du logement social ont été inscrites dans le protocole conclu par le Gouvernement avec la Fédération des entreprises sociales de l'habitat (ESH) et les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'accèsion à la propriété (SACICAP) le 13 décembre dernier 2017.

Elle a fait l'objet d'une large concertation au niveau national notamment par de nombreuses rencontres avec les organisations professionnelles, ainsi que lors de la conférence de consensus sur le projet de loi ELAN.

La restructuration du secteur des organismes de logement social est centrée sur la seule obligation, pour un organisme de logement locatif social n'atteignant pas une taille qui lui permette d'assurer l'ensemble des fonctions stratégiques de manière autonome, de rejoindre un groupe. Sont prévues :

- l'obligation de fusion de l'ensemble des offices publics de l'habitat (OPH) rattachés à un même établissement public de coopération intercommunale, hors la métropole du Grand-Paris ;

- la détermination de la taille d'autonomie d'un bailleur isolé (15 000 logements) ;

- la détermination d'une taille minimale de groupe de bailleurs sociaux de 15 000 logements ;

- la consécration des groupes de bailleurs sociaux et de leurs fonctions prééminentes, qu'il s'agisse du groupe au sens du code du commerce, ou du groupe société anonyme de coordination (SAC), modèle plus intégré de « groupe inversé » nouvellement créé, doté par la loi de prérogatives spécifiques, notamment l'élaboration du plan stratégique de patrimoine (PSP) et du contrat stratégique d'utilité sociale, la mutualisation de ressources financières pour mettre en œuvre le PSP, la mutualisation des achats, la définition technique des politiques patrimoniales, la mise en œuvre de la solidarité financière en cas de difficulté d'un des membres.

Le regroupement ne s'impose pas au détriment de la conservation du lien avec les territoires, à l'échelle du département. Ainsi, dans chaque

département, la capacité des organismes locaux de former un groupe ou de conserver indépendamment un unique organisme y ayant son siège est garantie.

L'**article 26** élargit les possibilités de fusions entre les organismes de logements sociaux et les sociétés d'économie mixte agréées pour exercer une activité de logement social.

Il permet d'organiser les conditions d'une absorption des OPH, qui sont des établissements publics, par des bailleurs sociaux constitués sous forme de société, d'étendre la possibilité d'une fusion-absorption d'une société d'économie mixte (SEM) agréée qui exerce une activité en dehors du champ du logement social et généralise la possibilité de scinder un organisme, en vue de faciliter l'absorption d'une ou plusieurs branches d'un organisme par un ou plusieurs autres organismes.

L'article encadre ce dispositif en réglant la rémunération des actionnaires ou de la collectivité de rattachement, dans la continuité des règles établies par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

L'**article 27** facilite la circulation des capitaux entre les organismes de logement social, condition de réussite des regroupements.

Chaque bailleur social dispose de ressources et de contraintes qui lui sont propres, et définit librement sa stratégie de manière à exploiter au mieux ses atouts, pour l'usage encadré par la loi de ses ressources qui sont réservées à la gestion, au développement et à l'amélioration du logement social. Certains bailleurs peuvent à l'échelle de leur périmètre d'action, manquer de ressources, quand d'autres peuvent en disposer. Ainsi, en accompagnant par une meilleure circulation des ressources la réorganisation du secteur, par regroupements et rapprochements d'organismes, l'allocation des moyens sera optimisée.

La mesure consiste à simplifier les règles de prêts et d'avances encadrées par le code et lever les freins en la matière, en élargissant le nombre d'organismes pouvant prêter ou emprunter, et en diminuant le délai d'opposition du ministre.

L'**article 28** comporte des mesures de simplification applicables au secteur du logement social.

Les bailleurs sociaux se voient appliquer une stratification de règles qui peut ralentir et surenchérir les procédures. L'enjeu est de moderniser et

simplifier certaines règles applicables au secteur du logement social pour le rendre plus efficace, dans une perspective à la fois économique et social, et d'améliorer la lisibilité de certaines dispositions du code de la construction et de l'habitation.

À cet effet, le projet de loi dote les organismes de logement social de nouvelles compétences. Il prévoit notamment la possibilité de créer des filiales pour répondre à des besoins précis (ingénierie urbaine, services de gestion...). De plus, la capacité de souscrire ou d'acquérir la totalité des parts d'une société civile immobilière leur est également conférée. L'objet de cette mesure est de garantir que le patrimoine demeure ou devienne du logement social. Pour respecter le cadre européen, une séparation des comptes sera obligatoire à compter de l'exercice comptable de 2021.

De plus et pour rendre effective la modernisation d'un point de vue comptable, l'ensemble des offices publics de l'habitat devront passer en comptabilité privée à compter du 1^{er} janvier 2021.

Cet article par ailleurs modifie le plan de vente de la convention d'utilité sociale (CUS), afin de simplifier le dispositif de consultation et d'autorisation en matière de ventes actuellement en vigueur. Afin de permettre la bonne mise en œuvre des mesures de restructuration, des dérogations à la conclusion des CUS pourront être octroyées à certains organismes.

Le présent article habilite également le gouvernement à prendre par voie d'ordonnances diverses mesures concernant l'applicabilité de la nouvelle politique des loyers aux baux en cours et la vente de logements par des organismes HLM avec un transfert différé de la propriété des parties communes de l'immeuble .

De plus, il permet temporairement la négociation des émoluments de notaires supérieurs à 60 000 € pour les regroupements d'organismes.

Enfin, elle permet la dérogation à certaines obligations relatives à la maîtrise d'ouvrage publique et à l'obligation de recourir au concours d'architecture pour les organismes de logement social.

L'article 29 porte sur la vente des logements sociaux. La politique de vente de ces logements devenant un élément important du plan stratégique de patrimoine des bailleurs sociaux, il est nécessaire de moderniser les modalités de la vente de logements locatifs sociaux.

Il est ainsi prévu que la convention d'utilité sociale contiendra un plan de vente qui listera les logements que le bailleur souhaite aliéner, après avis de la commune d'implantation, pendant la durée de la convention. La signature de la convention par le préfet vaudra autorisation pour la durée de la convention.

Pendant la durée de la convention, le bailleur pourra soumettre de nouvelles demandes d'autorisation au préfet, qui consultera la commune.

La vente entre organismes ne nécessite plus d'autorisation préfectorale, sauf lorsqu'elle entraîne une diminution excessive du parc du bailleur (plus de 30 %) qui doit alors présenter ses perspectives.

La vente se fera, au prix fixé par le bailleur, et non plus au prix estimé par le service des domaines soumis à un avis de la commune.

La liste des bénéficiaires potentiels des ventes est organisée par ordre de priorité :

- pour les logements occupés : l'occupant ou, pour les logements ayant bénéficié d'un prêt locatif social (PLS) de plus de 15 ans, toute personne morale qui devra maintenir le locataire dans ses droits ;

- pour les logements vacants ;

- aux personnes physiques respectant les plafonds de ressources applicables à l'accession sociale à la propriété, parmi lesquelles seront prioritaires les locataires du parc social du département et les gardiens d'immeubles ;

- les collectivités locales ;

- à toute autre personne physique ;

- pour les PLS de plus de 15 ans, à toute personne morale de droit privé.

La vente en bloc, c'est-à-dire par lot de plusieurs logements est autorisée à des personnes morales, la possibilité pour les personnes physiques d'acquérir un logement social restant limitée à un logement.

La convention relative aux aides personnalisées au logement (APL) applicable au logement social vendu prend fin au moment de la vente, sauf lorsqu'il s'agit de PLS occupés vendus à une personne morale de droit privé.

Il est créé une nouvelle forme d'organisme d'HLM, la société de vente d'habitations à loyer modéré. Cette société peut être créée par des organismes HLM ou Action Logement. Elle aura pour seul objet l'achat de logements à des bailleurs désireux de vendre rapidement et la revente de ces logements. L'objet de cette société de ventes étant limitée, les logements concernés restent gérés par des bailleurs sociaux tant qu'ils n'ont pas été vendus. Une telle société peut présenter l'intérêt de développer une véritable expertise sur les stratégies de vente et de mettre en place des outils, notamment de communication, susceptibles de toucher un nombre plus grand d'acheteurs potentiels.

La possibilité pour les communes de préempter les logements sociaux des bailleurs est supprimée, afin de faciliter les ventes.

L'**article 30** comporte diverses mesures visant à améliorer les conditions de contrôle des organismes par l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS).

L'**article 31** ratifie l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016 relative à la réorganisation de la collecte de la participation des employeurs à l'effort de construction, qui a permis l'entrée en vigueur de la réforme d'ampleur d'Action Logement au 1^{er} janvier 2017 et l'ordonnance n° 2017-52 du 19 janvier 2017 modifiant l'objet de l'association pour l'accès aux garanties locatives (APAGL) et de l'association foncière logement (AFL) et modifiant le code de la construction et de l'habitation et le code des juridictions financières, prises conformément à la loi n° 2016-719 du 1^{er} juin 2016 qui habilitait le Gouvernement à adopter des mesures relevant du domaine de la loi pour simplifier et rationaliser l'organisation de la collecte de la participation des employeurs à l'effort de construction et la distribution des emplois de cette participation.

Des évolutions législatives complémentaires sont ajoutées pour simplifier et améliorer la lisibilité de l'organisation mise en place dans le cadre de la réforme.

L'**article 32** reporte d'un an et demie la date à laquelle les organismes d'habitations à loyer modéré doivent transmettre au préfet de département le projet de convention d'utilité sociale, les modifications issues de la loi de finances pour 2018 aux règles et aux sources de financement des bailleurs sociaux rendant caduques les hypothèses financières et patrimoniales retenues pour une mise en œuvre de la deuxième génération des CUS prévue au 1^{er} janvier 2018.

L'**article 33** prolonge de six mois le délai de l'habilitation à une recodification des textes concernant les aides personnelles au logement prévue dans la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté. La volonté du Gouvernement est de mettre en place une actualisation des bases ressources plus contemporaines pour les aides personnelles au logement. Cette réforme nécessitera la proposition d'évolutions législatives lors du projet de loi de finances 2019 sur la base d'un cadre législatif et réglementaire stable. La recodification en tiendra ensuite compte.

L'**article 34** permet de répondre au besoin des personnes en mobilité ayant besoin d'un logement sur une courte durée. Il permet aussi de mobiliser un parc de logements qui n'auraient pas été loués sans ce nouvel outil. En effet, de multiples freins, tant réglementaires que financiers rendent difficile l'accès au logement dans cette situation et peuvent conduire à renoncer à une formation, à un contrat d'apprentissage, à un stage ou tout autre motif nécessitant la mobilité des personnes.

Le projet de loi tend à améliorer l'accès au logement des personnes en créant « le bail mobilité » un cadre de location de logement meublé d'une durée réduite et souple, tout en offrant des garanties pour les bailleurs et les locataires dans ces seuls cas de mobilité : absence de dépôt de garantie, éligibilité au dispositif de garantie locative VISALE (*VISA pour le Logement et l'Emploi*) élargi, non reconduction.

Les articles 35 à 37 favorisent la mobilité dans le parc social et améliorent la transparence des attributions des logements sociaux. Un ré-examen périodique de la situation des locataires du parc social, au regard des conditions d'occupation de leurs logements, interviendra désormais, afin de parvenir à une meilleure utilisation du parc social et une meilleure satisfaction des besoins des locataires.

La commission d'attribution voit ses compétences élargies au-delà de la seule attribution du logement et devient commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements. Lorsqu'un dossier lui est transmis, dans le cadre de l'examen de l'occupation des logements, elle émet des préconisations en termes d'offres de relogement à faire au locataire. Ces avis sont communiqués au locataire.

Le système des attributions de logement social en France souffre d'un manque de transparence. Avec une demande de logement social (1 886 996 demandeurs fin 2015) très largement supérieure à l'offre annuelle (481 596 attributions de logement social la même année), il est

indispensable de rendre le processus d'attribution plus lisible et plus objectif. La cotation de la demande, qui consiste à organiser la file d'attente des demandeurs en leur attribuant des points en fonction de leur situation, est un outil aujourd'hui trop peu utilisé. Il permet pourtant d'objectiver la situation de chaque demandeur au regard des autres demandeurs, sans pour autant créer d'automatisme des attributions, qui restent du ressort des commissions d'attributions.

Les territoires déjà concernés par la réforme des attributions (établissements publics de coopération intercommunale tenus de se doter d'un plan local de l'habitat ou compétents en matière d'habitat et ayant au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville, établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, commune de Paris et métropole de Lyon) seront tenus de mettre en place un dispositif de cotation qui sera porté à la connaissance du public.

Les modalités de cette cotation, c'est-à-dire les critères retenus et leur pondération, seront à définir par les acteurs du plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (collectivités, bailleurs, réservataires).

La procédure d'attribution des logements sociaux en quartier prioritaire de la politique de la ville est simplifiée en supprimant l'examen du dossier par deux commissions au profit d'un examen par la commission de coordination de la convention intercommunale d'attribution qui voit son rôle renforcé.

L'**article 38** permet de fluidifier la gestion des attributions de logement social et d'atteindre une meilleure adéquation entre les publics et les logements grâce à une gestion en flux annuel des contingents des différents réservataires, portant sur un nombre d'attributions et non sur une détermination physique des logements. Il sera ainsi mis fin au cloisonnement induit par le système de réservation actuel qui découpe le parc social en logements désignés par réservataire.

L'**article 39** favorise la mixité intergénérationnelle tout en développant une offre de logement pour les jeunes âgés de moins de trente ans. Il s'agit de permettre aux locataires sous-louant une partie de leur logement à une personne de moins de trente ans de percevoir une aide personnelle au logement et aux personnes de moins de trente ans sous-louant une partie de logement, de percevoir une aide personnelle au logement.

Les **articles 40 à 42** améliorent la prévention des expulsions locatives, y compris dans le parc social. Tout d'abord, la procédure de surendettement et la procédure d'expulsion locative sont mieux coordonnées pour permettre de maintenir dans leur logement les locataires de bonne foi ayant repris le paiement de leur loyer et s'acquittant du remboursement de leur dette locative. Le bailleur est aussi sécurisé avec le paiement régulier de son loyer, de ses charges et le remboursement de sa dette locative légalement exigible, ainsi que la possibilité dans le cas contraire de faire exécuter immédiatement l'expulsion qui aura été prononcée.

La prévention des expulsions locatives est améliorée en précisant les informations à transmettre à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives afin de permettre un traitement plus efficient et plus rapide.

Dans le parc social, l'objectif est de permettre aux ménages qui ont fait l'objet d'un effacement de dette de conclure un protocole de cohésion sociale avec le bailleur social, ce qui permet de maintenir le locataire de bonne foi dans le logement et d'éviter l'expulsion locative.

L'**article 43** renforce les moyens de pilotage et d'organisation du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement destiné aux personnes sans-domicile ou éprouvant des difficultés à se loger. Afin de mener une politique efficace du « Logement d'abord », plaçant l'enjeu de l'accès au logement au centre des préoccupations et des efforts des acteurs locaux, le présent article crée de nouveaux outils permettant d'accompagner une transformation de l'offre existante, pour mieux répondre aux besoins des personnes et aux attentes sociales.

L'**article 44** est une mesure de simplification visant à supprimer l'obligation de délivrer l'autorisation qui est nécessaire lorsque des travaux sont réalisés dans un établissement recevant du public si les travaux ont pour objet de lui faire perdre cette qualité pour la totalité de l'immeuble. Ainsi, par exemple, un hôtel pourrait plus facilement être transformé en locaux d'habitation. Le dépôt d'une autorisation d'urbanisme est toujours nécessaire suivant la nature des travaux.

L'**article 45** développe l'habitat inclusif et pour cela ouvre la possibilité de colocation dans le parc social entre personnes handicapées adultes dans l'objectif de répondre aux besoins de celles qui, ayant une certaine autonomie, souhaitent pouvoir habiter un logement ordinaire, sans pour autant vivre seules.

Ces logements sont attribués à chaque colocataire ayant manifesté sa volonté de bénéficier de ce dispositif lors de la demande de logement social, dans les conditions ordinaires d'attribution des logements sociaux prévues à l'article L. 441-2. Le plafond de ressources applicable est celui du logement et s'apprécie dans le cadre de chaque contrat de location.

Chaque locataire d'un même logement signe avec le bailleur un contrat de location distinct.

Le nombre de colocataires d'un même logement ne peut être supérieur à cinq.

L'**article 46** étend, pour accompagner la réforme du secteur social prévue au titre II de la présente loi, de cinq à dix ans la durée pendant laquelle les logements sociaux vendus continuent à être comptabilisés parmi les logements sociaux prévus par le dispositif Solidarité et renouvellement urbains.

L'**article 47** simplifie le formalisme de l'acte de cautionnement tel que prévu par 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 en supprimant la lourdeur de l'obligation actuelle du caractère manuscrit de la mention d'engagement par la caution, tout en préservant le contenu de cet engagement. La dématérialisation complète de la procédure de mise en location de logements sera donc possible, plus simple et plus rapide, favorisant l'accès au logement.

L'**article 48** favorise le développement des observatoires des loyers nécessaires pour une meilleure connaissance des marchés dans un souci de transparence et de fluidité et à permettre, pour ce faire, aux agences d'urbanisme d'être agréées observatoires des loyers. Il sera obligatoire de créer ces observatoires locaux des loyers (OLL) agréés par l'État dans les zones dites tendues, à savoir les zones d'assujettissement à la taxe sur les locaux vacants (TLV), sans que ce développement n'emporte nécessairement encadrement des loyers.

L'**article 49** permet la mise en œuvre du dispositif d'encadrement du niveau des loyers par arrêté préfectoral, sur les territoires compris dans les zones dans lesquels la tension locative est la plus forte, à titre expérimental et à la demande des établissements publics de coopération intercommunale ou collectivités compétents en matière d'habitat. L'article crée en outre une sanction spécifique pour les bailleurs ne respectant pas ce dispositif

expérimental d'encadrement des loyers : une amende administrative peut être prononcée par le préfet.

L'**article 50** supprime, dans des cas très spécifiques, l'adaptation des règles de la décence aux locaux des hôtels meublés et harmonise les règles de décence en cas de colocation à baux multiples.

L'**article 51** renforce les contrôles et les sanctions civiles en matière de locations de courte durée à des fins touristiques, à l'encontre des loueurs et des plateformes qui ne respectent pas les obligations qui existent déjà. L'objectif du Gouvernement est de limiter l'effet inflationniste sur les loyers de ce mode de location dans certaines villes touristiques et surtout l'effet de retrait du parc de logements disponibles des locaux loués à des fins touristiques, notamment quand il y a une « professionnalisation » de cette activité.

L'article a ainsi pour objet :

- l'introduction pour le loueur de l'obligation de transmettre à la commune, à sa demande, le décompte du nombre de nuitées ayant fait l'objet d'une location durant l'année en cours ;

- le renforcement d'amendes civiles qui selon les infractions pourront être portées jusqu'à 5 000 ou 10 000 € pour les loueurs qui ne respecteraient pas leurs obligations ;

- l'instauration d'amendes civiles nouvelles qui selon les infractions pourront être portées jusqu'à 12 500 ou 50 000 € pour les plateformes qui jusque-là n'étaient pas sanctionnées.

Un plafond légal de cent vingt jours de location de la résidence principale à des fins touristiques dans les communes mettant en œuvre la procédure de changement d'usage des locaux d'habitation est fixé.

L'**article 52** a pour objet d'accélérer la production de logements intermédiaires en prévoyant que les établissements de coopération intercommunale situés dans les zones tendues, devront définir des objectifs pour une offre de logements de cette typologie dans leur document de programmation. Cette mesure permettra de promouvoir le développement de ce produit, créant, dans les territoires à enjeux, de manière plus systématique, une offre supplémentaire entre le parc social et le parc privé, favorisant la fluidité des parcours résidentiels.

L'**article 53** a pour objet de conférer au conseil national de la transaction et de la gestion immobilières (CNTGI) l'unique rôle d'une commission administrative consultative, sans que cette instance n'ait à jouer le rôle d'une commission de contrôle.

L'**article 54** crée un contrat intégrateur unique, l'opération de requalification des territoires (ORT), qui puisse répondre aux différents enjeux de développement locaux (mobilité, services, habitat, développement économique, etc.) en matière de revitalisation des centres des villes moyennes. Ce contrat constitue le support d'un large plan lancé en faveur des villes moyennes, qui souffrent pour certaines d'une forte vacance commerciale et d'une inadaptation de l'offre de logement. Il s'agit de modifier le dispositif de l'opération de requalification de quartiers anciens dégradés (ORQAD) afin d'en faire un outil contractuel ensemble et généraliste permettant à tous les financeurs potentiels d'y adhérer. Pour l'élaboration de l'ORT et l'accompagnement de l'exécution des contrats, les collectivités peuvent s'appuyer sur l'ingénierie de l'État et de ses établissements publics ainsi que les ressources d'ingénierie territoriale et urbaine existantes notamment, les agences d'urbanisme, les conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement, les parcs naturels régionaux, les établissements publics fonciers locaux, les sociétés publiques locales et les sociétés d'économie mixte, ou encore recourir au mécénat de compétences.

Afin de garantir une cohérence opérationnelle entre intercommunalité et communes du centre et de la périphérie en matière d'urbanisme commercial, le contrat impose la signature des communes et de l'intercommunalité ; en contrepartie, des dérogations en matière d'urbanisme commercial seront possibles dans le périmètre des ORT. Les commerces qui souhaiteraient s'implanter en centre-ville (périmètre défini dans une annexe de la convention) ne seront ainsi pas soumis à autorisation d'exploitation commerciale. En parallèle, après avis des collectivités de l'ORT, une pause dans l'implantation des commerces en périphérie est rendue possible. Le préfet peut suspendre, l'enregistrement et l'examen d'une demande d'autorisation commerciale en dehors des secteurs d'intervention de l'ORT. Il sera ainsi possible de favoriser un développement commercial harmonieux et maîtrisé au sein du périmètre de l'ORT.

L'**article 55** adapte l'obligation de travaux d'économie d'énergie dans le secteur des bâtiments tertiaires, résultant de l'article L. 111-10-3 du code de la construction et de l'habitation tel qu'issu de la loi n° 2010-788 du

12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle II » et de la loi sur la transition énergétique pour la croissance verte, qui est venue renforcer cette obligation de travaux et fixer un objectif à l'horizon 2050 d'une réduction de 60 % de la consommation d'énergie.

Il est proposé de fixer la première échéance à l'horizon 2030 tout en maintenant l'ambition globale de réduction de 40 % d'économie d'énergie.

Par ailleurs, la rédaction de l'article L. 111-10-3 ne permet pas d'adapter les exigences à la typologie de bâtiment tertiaire, notamment leur taille - l'obligation s'appliquant donc a minima à tout le secteur tertiaire - ou encore d'introduire des dispositions dérogatoires ou de modulation.

Il est proposé d'acter le principe d'un objectif de modulation voire de dispense selon la taille du bâtiment : un immeuble de bureau disposant de plus de moyens qu'un petit commerce de proximité. Ce seuil de surface permettrait de préserver les petites structures, notamment les PME, et de ne pas leur imposer des dispositions qui ne sont pas proportionnées au vu de leur situation économique.

L'**article 56** renforce la pression financière contre les marchands de sommeil par l'institution d'une présomption de revenus issus de la mise à disposition de logements indignes, comme en matière de trafic de drogue ou de contrefaçon par exemple. Cette présomption peut permettre une action forte de l'administration fiscale puisqu'y sont associées une amende élevée et une inversion de la charge de la preuve au profit de l'administration.

L'**article 57** élargit et systématise le dispositif de l'astreinte administrative en matière de lutte contre l'habitat indigne créée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. L'objectif de cette astreinte administrative est d'accentuer la pression sur les propriétaires indécents afin qu'ils réalisent les mesures prescrites, dans le cadre des arrêtés de police spéciale prévues dans le code de la construction et de l'habitation et dans le code de la santé publique, pour supprimer le risque pour la santé et la sécurité des occupants des logements concernés.

Il s'agit tout d'abord d'étendre le dispositif de l'astreinte à l'ensemble des procédures de police spéciale de lutte contre l'habitat indigne (hors urgence), ainsi qu'à la lutte contre le saturnisme, alors qu'il était prévu jusqu'à présent uniquement pour les procédures avec prescriptions de travaux.

En outre, l'astreinte administrative sera désormais due automatiquement par le propriétaire indélicat en cas de non-respect des prescriptions d'un arrêté dans les délais fixés.

Enfin, l'article prévoit que le montant des astreintes prononcées dans le cadre des polices spéciales de l'insalubrité relevant de la compétence du préfet est versé au budget de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) où est implanté l'immeuble ou le local visé si cet EPCI est compétent en matière d'habitat et si son président a bénéficié du transfert des polices spéciales de lutte contre l'habitat indigne de la part des maires. L'objectif est d'inciter les EPCI à développer le repérage des situations d'habitat indigne et à mettre en œuvre les différentes procédures de police.

L'**article 58** habilite le Gouvernement à prendre, par voie d'ordonnances, des mesures pour améliorer et renforcer la lutte contre l'habitat indigne et favoriser le regroupement des compétences et procédures entre les mains d'un acteur unique, afin de rendre l'action publique plus efficiente en la matière.

Il s'agit plus précisément d'harmoniser et simplifier les polices administratives spéciales mentionnées dans le code de la santé publique et le code de la construction et de l'habitation, de mieux les articuler entre elles ainsi qu'avec les pouvoirs de police générale du maire pour traiter plus efficacement l'urgence en matière d'habitat insalubre ou dangereux. .

L'**article 59** améliore les outils de traitement des copropriétés dégradées.

Une des principales difficultés opérationnelles rencontrées dans le traitement de ces copropriétés est le traitement des occupants dont la santé et la sécurité sont souvent très menacées dans ces immeubles délabrés en copropriété. De surcroît, comme il s'agit souvent de ménages très pauvres exploités par des propriétaires indélicats, les situations de sur-occupation sont assez fréquentes. Avant même de traiter le bâti, il faut donc reloger rapidement ces occupants dans des logements sûrs. Les mesures présentées au 1° du I et au 3° du I ont pour but de faciliter ces opérations de relogement en veillant à la prise en compte des ménages des quartiers en opération de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD) dans l'objectif de 25 % d'attributions de logements hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) et en permettant au maire et au président de l'intercommunalité de faire usage de leur pouvoir de désignation lorsqu'ils lancent une ORCOD, faculté actuellement ouverte uniquement

dans les ORCOD d'intérêt national (ORCOD-IN) et qui permet d'attribuer plus rapidement un logement social du contingent de la commune ou de l'EPCI. Après quelques années de mise en œuvre des ORCOD-IN, il s'avère que plusieurs sites dont le niveau de difficultés est très élevé et qui auraient besoin de ce dispositif ne satisfont pas l'un des critères de l'article L. 711-2 du code de la construction et de l'habitation qui conditionnent la mise en place d'une ORCOD-IN, à savoir l'existence d'une ou plusieurs copropriétés en plan de sauvegarde. Compte tenu des autres critères prévus par l'article L. 741-2 du même code (des enjeux majeurs en matière d'habitat dégradé, une complexité de traitement particulière et de lourds investissements à consentir) qui suffisent à encadrer ce dispositif, il convient de supprimer cette condition pour accélérer le traitement des copropriétés les plus en difficulté.

La procédure de carence prévue à l'article L. 615-6 du même code qui permet, après une expertise diligentée par le tribunal de grande instance, de faire constater par ce même tribunal de grande instance l'incapacité d'un syndicat de copropriétaires à pourvoir à la conservation de l'immeuble et qui permet, sur ce fondement, d'engager une procédure d'expropriation à l'encontre des différents copropriétaires constituant le syndicat des copropriétaires, est sécurisée.

Les opérations de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national concernent un ensemble d'immeubles dont le niveau de dégradation peut être plus ou moins avancé. Suite à l'arrêté de déclaration d'utilité publique, les délais sont encore longs avant l'obtention de l'ordonnance d'expropriation qui entraîne le transfert de propriété et de jouissance. Durant cette période, qui peut largement couvrir une année, les problèmes de gestion et de sécurité s'amplifient ce qui rend les conditions de vie très détériorées. La mesure proposée au II vise à permettre d'engager au plus vite le relogement des occupants des immeubles voués à la démolition en autorisant la prise de possession immédiate du ou des immeubles dégradés par le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique. Compte tenu du caractère exorbitant de cette autorisation, elle serait obtenue par décret pris sur l'avis conforme du Conseil d'État, et assortie de deux conditions : l'existence de risques sérieux pour la sécurité des occupants rendant nécessaire la prise de possession anticipée, et d'un projet de plan de relogement des occupants.

L'article 60 a pour objet de remédier au constat d'un relatif vieillissement de la loi du 10 juillet 1965 précitée, qui induit certaines rigidités et peut retarder notamment la nécessaire rénovation énergétique

des bâtiments. Cet article autorise le Gouvernement à légiférer par ordonnance, d'une part, pour codifier le droit de la copropriété afin de proposer un texte plus simple, clair et accessible, garant de la sécurité juridique, d'autre part, pour revoir les règles de gouvernance des copropriétés, en les adaptant en fonction de la destination et de la taille de la copropriété afin d'améliorer leur gestion.

Le développement du bail numérique participe de la modernisation des relations entre le bailleur et le locataire et de la sécurisation du contrat. Le Gouvernement encourage la numérisation des relations entre les propriétaires et les locataires.

L'**article 61** autorise le Gouvernement à prendre par ordonnance toute mesure relevant du domaine de la loi pour créer un régime d'agrément qui permettra de sécuriser, promouvoir et accompagner l'usage du numérique dans l'établissement des contrats de location et d'améliorer le recueil des données relatives aux contrats de location du parc locatif privé pour une plus grande transparence.

L'**article 62** simplifie les procédures administratives pour tenir les objectifs ambitieux de couverture numérique du territoire en :

- supprimant le délai minimum de deux mois imposé aux opérateurs pour les demandes d'autorisations d'urbanisme après avoir déposé le dossier d'information auprès du maire ;

- réduisant de deux mois à un mois le délai minimum imposé aux opérateurs avant de débiter les travaux lors de modifications substantielles d'installations radioélectriques, après avoir déposé le dossier d'information auprès du maire.

L'**article 63** simplifie les modalités de mise en œuvre des servitudes instituées en vue de permettre l'installation, l'exploitation et l'entretien de réseau notamment sur et au-dessus des propriétés privées, afin notamment de permettre aux opérateurs de déployer plus facilement et plus rapidement des câbles optiques aériens.

L'**article 64** instaure une nouvelle sanction pécuniaire susceptible d'être prononcée par l'Autorité de régulation des communications électroniques et des postes à l'encontre d'un opérateur ayant en charge l'établissement de lignes de communications à très haut débit en fibre optique, dans l'hypothèse où il ne se serait pas conformé à ses engagements de déploiement.

L'**article 65** sécurise la diffusion par voie hertzienne des données horaires du temps légal français, par évolution des statuts l'Agence nationale des fréquences (ANFR) et capacité pour elle de se substituer dans la gestion des marchés et conventions conclus par l'État pour assurer la continuité de la diffusion du signal horaire par voie hertzienne.

PROJET DE LOI

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de la cohésion des territoires,

Vu l'article 39 de la Constitution,

Décète :

Le présent projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, délibéré en conseil des ministres après avis du Conseil d'État, sera présenté à l'Assemblée nationale par le ministre de la cohésion des territoires, qui sera chargé d'en exposer les motifs et d'en soutenir la discussion.

Fait à Paris, le 4 avril 2018.

Signé : Édouard PHILIPPE

Par le Premier ministre :

Le ministre de la cohésion des territoires

Signé : Jacques MÉZARD

TITRE I^{ER}

CONSTRUIRE PLUS, MIEUX ET MOINS CHER

CHAPITRE I^{ER}

Dynamiser les opérations d'aménagement pour produire plus de foncier constructible

Article 1^{er}

- ① Il est rétabli, dans le titre I^{er} du livre III du code de l'urbanisme, un chapitre II comportant les dispositions suivantes :
- ② *« CHAPITRE II*
- ③ *« **Projet partenarial d'aménagement et grande opération d'urbanisme***
- ④ *« Section 1*
- ⑤ *« **Projet partenarial d'aménagement***
- ⑥ *« Art. L. 312-1. – Afin de favoriser la réalisation d'opérations d'aménagement, un contrat de projet partenarial d'aménagement peut être conclu entre l'État et un ou plusieurs établissements ou collectivités suivants :*
- ⑦ *« – un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ;*
- ⑧ *« – un établissement public territorial au sens de l'article L. 5219-2 du code général des collectivités territoriales ;*
- ⑨ *« – la collectivité « la Ville de Paris » créée à compter du 1^{er} janvier 2019 par l'article L. 2512-1 du code général des collectivités territoriales ou avant cette date, la commune de Paris ;*
- ⑩ *« – la métropole de Lyon.*
- ⑪ *« Art. L. 312-2. – Les communes concernées sont associées à l'élaboration du contrat de projet partenarial d'aménagement. Elles peuvent en être signataires.*

- ⑫ « Les autres collectivités territoriales peuvent, à leur demande, être signataires de ce contrat, de même que les établissements publics intéressés.
- ⑬ « Sur proposition d'un ou plusieurs des établissements publics ou collectivités signataires, le projet partenarial d'aménagement peut également être signé par toute société publique locale ainsi que par tout acteur privé s'ils sont implantés sur le territoire et susceptibles de prendre part à la réalisation des opérations favorisées par le contrat dans des conditions ne pouvant les mettre en situation de conflit d'intérêt.
- ⑭ « *Section 2*
- ⑮ « *Grande opération d'urbanisme*
- ⑯ « *Art. L. 312-3.* – Une opération d'aménagement peut être qualifiée de grande opération d'urbanisme lorsqu'elle est prévue par un contrat de projet partenarial d'aménagement et que, en raison de ses dimensions ou de ses caractéristiques, sa réalisation requiert un engagement conjoint spécifique de l'État et de la collectivité ou l'établissement public cocontractant mentionné à l'article L. 312-1.
- ⑰ « *Art. L. 312-4.* – La qualification de grande opération d'urbanisme est décidée par délibération de l'organe délibérant de la collectivité ou l'établissement public cocontractant mentionné à l'article L. 312-1, après la consultation des communes dont le territoire est inclus en tout ou partie dans le périmètre de l'opération et avec l'accord du représentant de l'État dans le département.
- ⑱ « L'avis des communes est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine. En cas d'avis défavorable d'une des communes, la qualification de grande opération d'urbanisme ne peut être décidée que par arrêté du représentant de l'État dans le département.
- ⑲ « La décision fixe la durée de la grande opération d'urbanisme. Le cas échéant, cette durée peut être prolongée par un acte pris selon la procédure prévue aux alinéas précédents.
- ⑳ « *Art. L. 312-5.* – À l'intérieur du périmètre d'une grande opération d'urbanisme :
- ㉑ « 1° Le président de la collectivité territoriale ou de l'établissement public cocontractant mentionné à l'article L. 312-1 à l'initiative de la

grande opération d'urbanisme est compétent pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable, dans les conditions prévues à l'article L. 422-3-1 ;

- ②② « 2° Il peut être dérogé aux règles applicables aux projets dans les conditions prévues au II de l'article 88 de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine ;
- ②③ « 3° La création et la réalisation des opérations d'aménagement est réputée d'intérêt communautaire au sens des articles L. 5214-16, L. 5215-20 et L. 5216-5 du code général des collectivités territoriales ou d'intérêt métropolitain au sens de l'article L. 5217-2 du même code.
- ②④ « *Art. L. 312-6.* – L'acte décidant la qualification de grande opération d'urbanisme peut délimiter sur tout ou partie du périmètre de celle-ci une zone d'aménagement différé au sens du chapitre II du titre I^{er} du livre II du présent code. Dans ce cas, cet acte désigne le titulaire du droit de préemption afférent.
- ②⑤ « Par dérogation au premier alinéa de l'article L. 212-2, le droit de préemption prévu en application du précédent alinéa peut être exercé pendant une période de dix ans renouvelable une fois.
- ②⑥ « *Art. L. 312-7.* – Dans une grande opération d'urbanisme, une commune peut confier la réalisation d'équipements publics relevant de sa compétence à l'établissement public de coopération intercommunale ou la collectivité à l'initiative de l'opération. Cet établissement ou cette collectivité assure alors la maîtrise d'ouvrage de ces équipements ainsi que la réalisation des études que leur construction nécessite et de toutes missions nécessaires à l'exécution des travaux.
- ②⑦ « *Art. L. 312-8.* – Lorsqu'une grande opération d'urbanisme requiert la construction ou l'adaptation d'un équipement public relevant de la compétence d'une commune, l'établissement public de coopération intercommunale ou la collectivité à l'initiative de l'opération peut construire et gérer cet équipement en lieu et place de la commune dès lors que celle-ci s'y refuse, après accord du représentant de l'État dans le département.
- ②⑧ « L'équipement est remis à la collectivité compétente lorsqu'il est livré ou, au plus tard, à l'expiration de la grande opération d'urbanisme.

- ⑨ « Le présent article est applicable pendant la durée de la grande opération d'urbanisme. »

Article 2

- ① La section 3 du chapitre II du titre préliminaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme est remplacée par les dispositions suivantes :

- ② « Section 3

- ③ « *Opérations d'intérêt national*

- ④ « Art. L. 102-12. – Une opération d'aménagement qui répond à des enjeux d'une importance telle qu'elle nécessite une mobilisation de la collectivité nationale et à laquelle l'État décide par conséquent de consacrer des moyens particuliers peut être qualifiée d'opération d'intérêt national par un décret en Conseil d'État qui l'inscrit sur la liste des opérations auxquelles cette qualité est reconnue.

- ⑤ « L'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre compétent en matière d'opérations d'aménagement ou la métropole de Lyon ainsi que les communes dont le territoire est inclus pour tout ou partie dans le périmètre de l'opération sont consultés sur le projet d'opération d'intérêt national. L'avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

- ⑥ « Art. L. 102-13. – À l'intérieur des périmètres des opérations d'intérêt national :

- ⑦ « 1° Par dérogation aux dispositions de l'article L. 111-3, les constructions et installations nécessaires à la réalisation de l'opération nationale peuvent être autorisées en dehors des parties urbanisées de la commune, après consultation de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers si ces constructions et installations nouvelles ont pour conséquence une réduction des surfaces situées dans les espaces autres qu'urbanisés et sur lesquelles est exercée une activité agricole ou qui sont à vocation agricole ;

- ⑧ « 2° Les droits de préemption et de priorité prévus respectivement aux articles L. 213-1 et L. 240-1 ne peuvent être exercés ;

- ⑨ « 3° Le représentant de l'État dans le département est compétent pour la création des zones d'aménagement concerté situées en tout ou partie à

l'intérieur du périmètre de l'opération d'intérêt national, dans les conditions prévues par le troisième alinéa de l'article L. 311-1 ;

- ⑩ « 4° Les associations foncières urbaines sont créées dans les conditions prévues à l'article L. 322-3-2 ;
- ⑪ « 5° L'autorité administrative de l'État est compétente pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable, s'il y a lieu dans les conditions prévues par le dernier alinéa de l'article L. 422-2 et sous réserve de l'article L. 102-14 ;
- ⑫ « 6° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, le sursis à statuer peut être prononcé dans les conditions définies à l'article L. 424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par le représentant de l'État dans le département et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.
- ⑬ « La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée ;
- ⑭ « 7° Il peut être dérogé aux règles applicables aux projets dans les conditions prévues au II de l'article 88 de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.
- ⑮ « *Art. L. 102-14.* – Par dérogation au 5° de l'article L. 102-13, la compétence pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable peut s'exercer dans les conditions prévues à l'article L. 422-1 dans des secteurs particuliers et pour une période déterminée, lorsque le stade de réalisation de l'aménagement ou la zone concernée ne justifient pas l'intervention de l'État.
- ⑯ « Cette possibilité est ouverte par le décret en Conseil d'État conférant la qualité d'opération d'intérêt national prévu à l'article L. 102-12 ou, pour les opérations d'intérêt national existantes à la date de publication de la loi n° du , par un décret en Conseil d'État ayant pour objet de l'y instituer.

- ⑰ « Les secteurs sont délimités, pendant la durée de l'opération d'intérêt national, par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme qui fixe la période pendant laquelle cette dérogation est applicable. »
- ⑱ « *Art. L. 102-15.* – Le décret en Conseil d'État conférant la qualité d'opération d'intérêt national prévu à l'article L. 102-12 peut délimiter une zone d'aménagement différé au sens du chapitre II du titre I^{er} du livre II du présent code, sur tout ou partie du périmètre de l'opération d'intérêt national. Dans ce cas, il désigne le titulaire du droit de préemption afférent. »
- ⑲ « Par dérogation au premier alinéa de l'article L. 212-2, le droit de préemption prévu en application du précédent alinéa peut être exercé pendant une période de dix ans renouvelable une fois par décret. »

Article 3

- ① I. – À l'article L. 132-7 du code de l'urbanisme, après les mots : « programme local de l'habitat », sont insérés les mots : « , les opérateurs des grandes opérations d'urbanisme et des opérations d'intérêt national, » ;
- ② II. – L'article L. 300-6-1 du même code est ainsi modifié :
- ③ 1° Les I et I *bis* sont remplacés par un I ainsi rédigé :
- ④ « I. – La mise en compatibilité du schéma directeur de la région d'Île-de-France, du plan d'aménagement et de développement durable de Corse, d'un schéma d'aménagement régional, d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu peut être réalisée dans le cadre de la procédure intégrée définie au présent article lorsqu'elle est rendue nécessaire par :
- ⑤ « 1° La réalisation dans une unité urbaine d'une opération d'aménagement ou d'une construction comportant principalement des logements et présentant un caractère d'intérêt général ;
- ⑥ « 2° La réalisation d'un projet immobilier de création ou d'extension de locaux d'activités économiques, présentant un caractère d'intérêt général en raison de son intérêt majeur pour l'activité économique locale ou nationale et au regard de l'objectif de développement durable ;
- ⑦ « 3° La réalisation d'une grande opération d'urbanisme au sens de l'article L. 312-3 présentant un caractère d'intérêt général. » ;

- ⑧ 2° Au II, III, IV et VI, les mots : « pour le logement ou de la procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise » sont supprimés ;
- ⑨ 3° Au troisième alinéa du III, les mots : « ou au I bis » et au premier alinéa du IV, les mots : « et au I bis » sont supprimés.
- ⑩ III. – Le chapitre I^{er} du titre II du livre III du même code est ainsi modifié :
- ⑪ 1° Les articles L. 321-18 à L. 321-20 sont abrogés ;
- ⑫ 2° L'article L. 321-23 est ainsi modifié :
- ⑬ a) Il est inséré un : « I » au début du premier alinéa ;
- ⑭ b) L'article est complété par les dispositions suivantes :
- ⑮ « II. – Dans le cadre d'une opération d'intérêt national au sens de l'article L. 102-12 ou d'une grande opération d'urbanisme au sens de l'article L. 312-2, les établissements publics d'aménagement peuvent, en dehors du périmètre de compétence défini dans leurs statuts :
- ⑯ « 1° Réaliser et faire réaliser, pour le compte de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public, des opérations d'aménagement et les acquisitions foncières et immobilières nécessaires à ces opérations lorsqu'ils sont titulaires d'une concession d'aménagement passée sur le fondement des dispositions de la section 4 du chapitre II du titre I^{er} de l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession ou des dispositions de la section 4 du chapitre II du titre I^{er} de la première partie de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics ;
- ⑰ « 2° Créer des sociétés publiques locales d'aménagement d'intérêt national telles que définies à l'article L. 327-1 ou des sociétés d'économie mixte d'aménagement à opération unique telles que définies à l'article L. 32-10-1 et acquérir ou céder des participations dans ces sociétés.
- ⑱ « Le ministre chargé de l'urbanisme et le ministre chargé du budget, après avis du ou des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre, compétents en matière de plan local d'urbanisme ou de schéma de cohérence territoriale, et du ou des conseils municipaux de la ou des communes non membres de ces établissements concernés, autorisent par arrêté conjoint l'établissement à procéder à cette intervention hors périmètre. L'avis du ou des établissements publics de coopération

intercommunale et de la ou des communes est réputé favorable à l'expiration d'un délai de deux mois.

- ⑲ « III. – Les établissements publics d'aménagement peuvent, en dehors du périmètre de compétence défini dans leurs statuts, conduire les études préalables à la formation des contrats prévus par l'article L. 312-1 et réaliser des missions de conseil et d'expertise entrant dans le cadre de leurs compétences. » ;
- ⑳ 3° L'article L. 321-29 est ainsi modifié :
- ㉑ a) Il est inséré un : « I » au début du premier alinéa ;
- ㉒ b) L'article est complété par les dispositions suivantes :
- ㉓ « II. – Dans le cadre d'une opération d'intérêt national au sens de l'article L. 102-12 ou d'une grande opération d'urbanisme au sens de l'article L. 312-3, Grand Paris Aménagement peut, en dehors du territoire de la région d'Ile-de-France :
- ㉔ « 1° Réaliser et faire réaliser, pour le compte de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public, des opérations d'aménagement et les acquisitions foncières et immobilières nécessaires à ces opérations lorsqu'il est titulaire d'une concession d'aménagement passée sur le fondement des dispositions de la section 4 du chapitre II du titre I^{er} de l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession ou des dispositions de la section 4 du chapitre II du titre I^{er} de la première partie de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics ;
- ㉕ « 2° Créer des sociétés publiques locales d'aménagement d'intérêt national telles que définies à l'article L. 327-1 ou des sociétés d'économie mixte d'aménagement à opération unique telles que définies à l'article L. 32-10-1 et acquérir ou céder des participations dans ces sociétés.
- ㉖ « Le ministre chargé de l'urbanisme et le ministre chargé du budget, après avis du ou des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre, compétents en matière de plan local d'urbanisme ou de schéma de cohérence territoriale, et du ou des conseils municipaux de la ou des communes non membres de ces établissements concernés, autorisent par arrêté conjoint l'établissement à procéder à cette intervention hors périmètre. L'avis du ou des établissements publics de coopération

intercommunale et de la ou des communes est réputé favorable à l'expiration d'un délai de deux mois.

- ②⑦ « III. – Grand Paris Aménagement peut, en dehors de son périmètre de compétence défini dans ses statuts, conduire les études préalables à la formation des contrats par l'article L. 312-1. »
- ②⑧ IV. – Le livre IV du même code est ainsi modifié :
- ②⑨ 1° Le quatrième alinéa de l'article L. 422-2 est complété par les mots : « , sauf dans des secteurs délimités en application de l'article L. 102-14 » ;
- ③⑩ 2° Après l'article L. 422-3, il est inséré un article L. 422-3-1 ainsi rédigé :
- ③① « *Art. L. 422-3-1.* – Par exception aux dispositions de l'article L. 422-1, le président de la collectivité territoriale ou de l'établissement public cocontractant mentionné à l'article L. 312-1 à l'initiative de la grande opération d'urbanisme est compétent pour délivrer le permis de construire d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme au sens de l'article L. 312-3. »
- ③② V. – Il est inséré avant le pénultième alinéa de l'article 1^{er} de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée un alinéa ainsi rédigé :
- ③③ « – aux ouvrages d'infrastructure situés dans le périmètre d'une opération d'intérêt national au sens de l'article L. 102-12 du code de l'urbanisme ou d'une grande opération d'urbanisme au sens de l'article L. 312-3 du même code ; ».

Article 4

- ① I. – Au troisième alinéa de l'article L. 123-2 du code de l'environnement, les mots : « création d'une » sont supprimés.
- ② II. – Après le vingt-neuvième alinéa de l'article L. 2122-22 du code général des collectivités territoriales, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ③ « 29° D'ouvrir et d'organiser la participation du public par voie électronique prévue au I de l'article L. 123-19 du code de l'environnement. »

Article 5

- ① I. – L'article L. 311-4 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « La participation aux coûts d'équipement de la zone peut être versée directement à l'aménageur ou à la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone, si la convention conclue avec le constructeur le prévoit. »
- ③ II. – Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par ordonnance, dans un délai de douze mois à compter de la publication de la présente loi, toute mesure relevant du domaine de la loi tendant à accélérer l'aménagement et l'équipement des zones d'aménagement concerté et à simplifier et à améliorer les procédures applicables à ces zones, sans porter atteinte aux principes fondamentaux et aux objectifs généraux fixés par le code de l'environnement :
- ④ 1° En adaptant la procédure actuelle prévue au code de l'urbanisme, notamment pour tenir compte de l'élaboration progressive et itérative du projet d'aménagement ;
- ⑤ 2° En adaptant le champ et les modalités de la concertation prévue à l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme ;
- ⑥ 3° En prévoyant les modalités de la participation du public énumérées par l'article L. 123-1-A du code de l'environnement correspondant aux différentes phases de l'aménagement de la zone et des opérations qui la composent telles qu'elles résulteront du 1° et en considération de l'avancement du projet de zone d'aménagement concerté ainsi que des enjeux environnementaux associés ;
- ⑦ 4° En améliorant les dispositifs de financement des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier au sein de l'opération d'aménagement.
- ⑧ Un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans un délai de six mois à compter de la publication de l'ordonnance.
- ⑨ III. – Après le huitième alinéa de l'article 1^{er} de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

- ⑩ « – aux ouvrages de bâtiment dont la maîtrise d’ouvrage est assurée par le concessionnaire d’une opération d’aménagement mentionnée à l’article L. 300-4 du code de l’urbanisme ; ».

CHAPITRE II

Favoriser la libération du foncier

Article 6

- ① I. – L’article L. 3211-6 du code général de la propriété des personnes publiques est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Les immeubles bâtis et non bâtis qui font partie du domaine privé de l’État peuvent être cédés pour contribuer à la mise en œuvre des opérations d’aménagement définies à l’article L. 300-1 du code de l’urbanisme dont la réalisation est prévue par un projet partenarial d’aménagement mentionné à l’article L. 312-1 du même code. Ces terrains sont cédés à l’amiable à la collectivité ou à l’établissement public cocontractant mentionné à l’article L.312-1 à l’initiative de l’opération ou à l’opérateur désigné dans ce contrat. »
- ③ II. – L’article L. 3211-7 du même code est ainsi modifié :
- ④ 1° Le premier alinéa du I est ainsi modifié :
- ⑤ a) À la première phrase, le mot : « essentiellement » est remplacé par le mot : « majoritairement » ;
- ⑥ b) À la dernière phrase, après les mots : « prêts locatifs sociaux » sont insérés les mots : « , pour les logements faisant l’objet d’un contrat de bail réel solidaire » ;
- ⑦ 2° Au cinquième alinéa du V, les mots : « qui porte sur un périmètre de plus de cinq hectares, » sont supprimés et après les mots : « supérieure à cinq ans » sont insérés les mots : « , dont la première doit être réalisée dans un délai maximal de cinq ans, » ;
- ⑧ 3° Il est ajouté au VIII un alinéa ainsi rédigé :
- ⑨ « c) Les logements faisant l’objet d’un contrat de bail réel solidaire en application du chapitre V du titre V du livre II dudit code. »

Article 7

- ① I. – Le premier alinéa de l'article L. 3211-7-1 du code général de la propriété des personnes publiques est ainsi modifié :
- ② 1° Les mots : « d'actifs immobiliers d'une superficie » sont remplacés par les mots : « de terrains bâtis ou non bâtis d'une superficie cadastrale » ;
- ③ 2° Après le mot : « réalisation », sont insérés les mots : « de programmes ».
- ④ II. - L'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ⑤ 1° Aux *a* et *d* du 1° du I, ainsi qu'au *c* du 2° du même I, les mots : « au 4° » sont remplacés par les mots : « aux 4° et 8° » ;
- ⑥ 2° Le II est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ⑦ « 8° La société mentionnée au deuxième alinéa du I de l'article 141 de la loi n° 2006-1771 du 30 décembre 2006 de finances rectificative pour 2006. »

Article 8

- ① I. – Au huitième alinéa de l'article L. 443-11 du code de la construction et de l'habitation, les références : « L. 321-14 et L.326-1 » sont remplacées par les références : « L. 321-1, L. 321-14, L. 321-36-1 et L. 326-1 ».
- ② II. – A la deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, après le mot : « mixte », sont insérés les mots : « agréée mentionnée à l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation ».
- ③ III. – Au troisième alinéa de l'article L. 211-1 du même code, il est ajouté une phrase ainsi rédigée : « Dans les parties actuellement urbanisées des communes couvertes par un plan d'occupation des sols devenu caduc en application de l'article L. 174-1, le droit de préemption prévu au deuxième alinéa de l'article L. 210-1 est maintenu. »
- ④ IV. – L'article L. 212-1 du même code est ainsi modifié :

- ⑤ 1° Le dernier alinéa est complété par les mots : « ou, si la zone est située sur le territoire de plusieurs départements, par arrêté conjoint des représentants de l'État dans les départements concernés. » ;
- ⑥ 2° Il est complété par deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑦ « Des zones d'aménagement différé peuvent également être créées par délibération motivée de l'organe délibérant d'un établissement public territorial créé en application de l'article L. 5219-2 du code général des collectivités territoriales, en dehors des périmètres fixés par le conseil de la métropole du Grand Paris pour la mise en œuvre des opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain mentionnées à l'article L. 5219-1 du même code, après avis des communes incluses dans le périmètre de la zone.
- ⑧ « En cas d'avis défavorable d'une de ces communes, la zone d'aménagement différé ne peut être créée que par arrêté du représentant de l'État dans le département ou, si la zone est située sur le territoire de plusieurs départements, par arrêté conjoint des représentants de l'État dans les départements concernés. »
- ⑨ V. – Au troisième alinéa de l'article L. 240-1 du même code, il est ajouté une phrase ainsi rédigée : « Leur organe délibérant peut déléguer l'exercice de ce droit, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État. »
- ⑩ VI. – À l'article L. 321-4 du même code, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- ⑪ « Ils peuvent agir dans le cadre des emplacements réservés prévus à l'article L. 151-41. Ils gèrent les procédures de délaissement prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6, à la demande des collectivités avec lesquelles ils ont conclu une convention en application du dernier alinéa de l'article L. 321-1. »

CHAPITRE III

Favoriser la transformation de bureaux en logements

Article 9

- ① L'article L. 152-6 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

- ② 1° Au deuxième alinéa, les mots : « dans un objectif de mixité sociale » sont supprimés ;
- ③ 2° Au 1°, à la première phrase du 2° et au 5°, avant le mot : « Déroger » sont insérés les mots : « Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, » ;
- ④ 3° Au 3°, après le mot : « stationnement » sont ajoutés les mots : « et, dès lors que la commune ne fait pas l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, aux règles adoptées en application de l'article L. 151-15, » et après le mot : « limite » sont ajoutés les mots : « d'une majoration de 10 % ».

Article 10

- ① Le titre II du livre I^{er} du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° L'intitulé du chapitre II est remplacé par l'intitulé suivant : « Chapitre II : Immeubles de moyenne et de grande hauteur » ;
- ③ 2° Les articles L. 122-1 et L. 122-2 sont remplacés par les dispositions suivantes :
- ④ « *Art. L. 122-1.* – Les travaux qui conduisent à la création, l'aménagement ou la modification d'un immeuble de moyenne hauteur ou d'un immeuble de grande hauteur doivent être conformes aux règles de sécurité fixées, pour chacun de ces types d'immeubles, par décret en Conseil d'État.
- ⑤ « Les travaux qui conduisent à la création, l'aménagement, la modification ou le changement de destination d'un immeuble de moyenne hauteur ou d'un immeuble de grande hauteur ne peuvent être exécutés qu'après autorisation de l'autorité chargée de la police de la sécurité qui vérifie leur conformité aux règles prévues, pour le type d'immeubles concerné, par le décret en Conseil d'État mentionné au premier alinéa.
- ⑥ « Lorsque ces travaux sont soumis à permis de construire, celui-ci tient lieu de cette autorisation dès lors que sa délivrance a fait l'objet d'un accord de l'autorité chargée de la police de la sécurité. »

Article 11

- ① Le chapitre II du titre IV du livre VI du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° L'article L. 642-1 est ainsi modifié :
- ③ a) Au premier alinéa, les mots : « , pour une durée d'un an au moins et de six ans au plus, » sont supprimés et les mots : « conférant l'usage de ces locaux » sont remplacés par les mots : « en conférant l'usage » ;
- ④ b) Au deuxième alinéa, les mots : « visées à l'article L. 642-5 » sont remplacés par les mots : « mentionnées au premier alinéa de l'article L. 642-5 ou de les utiliser pour assurer l'hébergement d'urgence de personnes sans abri mentionnées à l'article L. 345-2-2 du code de l'action sociale et des familles » ;
- ⑤ c) Au troisième alinéa, les mots : « de confort et d'habitabilité » sont remplacés par les mots : « requises en fonction de l'usage prévu pour les locaux » ;
- ⑥ d) Le quatrième alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :
- ⑦ « Lorsque les locaux sont réquisitionnés dans l'objectif d'assurer l'hébergement d'urgence des personnes sans abri, la durée de la réquisition ne peut excéder deux ans. Toutefois, lorsque l'importance des travaux mentionnés à l'alinéa précédent le justifie, elle peut être supérieure à deux ans, dans la limite de quatre ans.
- ⑧ « Dans les autres cas, la durée de la réquisition est comprise entre un an et six ans. Toutefois, lorsque l'importance des travaux mentionnés au troisième alinéa le justifie, elle peut être supérieure à six ans, dans la limite de douze ans. » ;
- ⑨ 2° L'article L. 642-3 est ainsi modifié :
- ⑩ a) Le premier alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :
- ⑪ « Lorsque la réquisition a pour objet d'assurer le logement de personnes mentionnées au premier alinéa de l'article L. 642-5, l'attributaire de la réquisition peut être : » ;
- ⑫ b) Il est complété par un alinéa ainsi rédigé :

- ⑬ « Lorsque la réquisition a pour objet d'assurer l'hébergement d'urgence de personnes sans abri, l'attributaire de la réquisition est un organisme conventionné par l'État pour assurer des missions d'hébergement d'urgence. » ;
- ⑭ 3° À l'article L. 642-4, les mots : « 2° à 5° » sont remplacés par les mots : « troisième à septième alinéas » ;
- ⑮ 4° L'article L. 642-5 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ⑯ « Les locaux peuvent également être occupés à des fins d'hébergement d'urgence dans les conditions prévues par le code de l'action sociale et des familles. » ;
- ⑰ 5° L'article L. 642-15 est ainsi modifié :
- ⑱ a) Au début du deuxième alinéa, sont ajoutés les mots : « Lorsque les locaux sont donnés à bail à un bénéficiaire mentionné au premier alinéa de l'article L. 642-5, » ;
- ⑲ b) Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑳ « Lorsque les locaux sont réquisitionnés aux fins d'hébergement d'urgence, cette indemnité est équivalente au loyer défini à l'article L. 642-23, déduction faite de l'amortissement du montant des travaux nécessaires et payés par l'attributaire pour satisfaire aux normes minimales requises. Lorsque le montant de l'amortissement des travaux est supérieur au loyer défini à l'article L. 642-23, aucune somme ne peut être perçue auprès du titulaire du droit d'usage. » ;
- ㉑ c) Au dernier alinéa, les mots : « de cet amortissement et du calcul des frais de gestion » sont remplacés par les mots : « de l'amortissement et du calcul des frais de gestion mentionnés aux deux alinéas précédents » ;
- ㉒ 6° L'intitulé de la section 4 est complété par les mots : « mentionné au premier alinéa de l'article L. 642-5 » ;
- ㉓ 7° À l'article L. 642-23, le mot : « habitable » est supprimé.

CHAPITRE IV

Simplifier et améliorer les procédures d'urbanisme

Article 12

- ① Le second alinéa de l'article L. 174-6 du code de l'urbanisme est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :
- ② « Le plan d'occupation des sols est remis en vigueur pour une durée d'un an à compter de la date de cette annulation ou de cette déclaration d'illégalité. Il ne peut durant cette période faire l'objet d'aucune procédure d'évolution.
- ③ « À défaut de plan local d'urbanisme ou de carte communale exécutoire à l'issue de ce délai, le règlement national d'urbanisme s'applique sur le territoire communal. »

Article 13

- ① Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par voie d'ordonnance, dans un délai de dix-huit mois à compter de la publication de la présente loi, toute mesure de nature législative propre à limiter et simplifier les obligations de compatibilité et de prise en compte faites aux documents d'urbanisme :
- ② 1° En réduisant le nombre des documents opposables aux schémas de cohérence territoriale, aux plans locaux d'urbanisme et aux documents d'urbanisme en tenant lieu, ainsi qu'aux cartes communales ;
- ③ 2° En prévoyant les conditions et modalités de cette opposabilité, notamment en supprimant le lien de prise en compte au profit de la seule compatibilité ;
- ④ 3° En prévoyant les modifications des dispositions du chapitre I^{er} du titre IV du livre I^{er} du code de l'urbanisme relatives au contenu du schéma de cohérence territoriale rendues nécessaires par les évolutions prévues aux 1° et 2° du présent article ;
- ⑤ 4° En prévoyant les mesures de coordination rendues nécessaires, par le 2° du présent article, pour l'adaptation du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales,

ainsi que les modalités d'application dans le temps de ces mesures à ce schéma.

- ⑥ Un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois à compter de la publication de l'ordonnance.

Article 14

- ① Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par voie d'ordonnance, dans un délai de douze mois suivant la publication de la présente loi, toute mesure relevant du domaine de la loi visant à actualiser, clarifier, simplifier et compléter le régime juridique des schémas d'aménagement régional prévus par les articles L. 4433-7 et suivants du code général des collectivités territoriales :
- ② 1° En redéfinissant le plan de ces dispositions et en améliorant la rédaction afin de supprimer les difficultés d'intelligibilité du régime actuel ;
- ③ 2° En supprimant les dispositions obsolètes et en prenant en compte les trois types de collectivités concernées ;
- ④ 3° En modifiant le contenu du schéma d'aménagement régional et en redéfinissant ses effets, notamment en ce qu'il tient lieu de schéma de mise en valeur de la mer, de schéma régional de cohérence écologique et de schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie ;
- ⑤ 4° En modifiant la liste des normes et documents avec lesquels le schéma d'aménagement régional doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte, en harmonisant les modalités de mise en compatibilité, et en procédant aux modifications qui seraient rendues nécessaires pour mieux définir son articulation avec les autres documents de planification et d'urbanisme ;
- ⑥ 5° En simplifiant certaines modalités procédurales relatives à son élaboration et son évolution.
- ⑦ Un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois à compter de la publication de l'ordonnance.

Article 15

- ① I. – À l'article L. 621-32 du code du patrimoine, les mots : « prévues à l'article L. 632-2 du présent code » sont remplacés par les mots : « prévues aux articles L. 632-2 et L. 632-2-1 du présent code ».
- ② II. – L'article L. 632-2 du même code est ainsi modifié :
- ③ 1° Le premier alinéa du I est remplacé par les dispositions suivantes :
- ④ « I. – L'autorisation prévue à l'article L. 632-1 est, sous réserve de l'article L. 632-2-1, subordonnée à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France, le cas échéant assorti de prescriptions motivées. À ce titre, il s'assure du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant. Il s'assure, le cas échéant, du respect des règles du plan de sauvegarde et de mise en valeur ou du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine.
- ⑤ « Le permis de construire, le permis de démolir, le permis d'aménager, l'absence d'opposition à déclaration préalable, l'autorisation environnementale prévue par l'article L. 181-1 du code de l'environnement ou l'autorisation prévue au titre des sites classés en application de l'article L. 341-10 du même code tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 632-1 du présent code si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord, dans les conditions prévues par l'alinéa précédent. » ;
- ⑥ 2° La dernière phrase du II est remplacée par les dispositions suivantes : « En cas de silence, l'autorité administrative est réputée avoir approuvé ce projet de décision. »
- ⑦ III. – Après l'article L. 632-2 du même code, il est inséré un article L. 632-2-1 ainsi rédigé :
- ⑧ « *Art. L. 632-2-1.* – Par exception aux dispositions du I de l'article L. 632-2, l'autorisation est soumise à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France lorsqu'elle porte sur :
- ⑨ « 1° Des antennes relais de radiotéléphonie mobile et leurs systèmes d'accroche ainsi que leurs locaux et installations techniques ;
- ⑩ « 2° Des opérations mentionnées au deuxième alinéa de l'article L. 522-1 du code de la construction et de l'habitation ;

- ⑪ « 3° Des mesures prescrites pour les immeubles à usage d'habitation déclarés insalubres à titre irrémédiable en application de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique ;
- ⑫ « 4° Des mesures prescrites pour des immeubles à usage d'habitation menaçant ruine ayant fait l'objet d'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation et assorti d'une ordonnance de démolition ou d'interdiction définitive d'habiter ;
- ⑬ « En cas de silence de l'architecte des Bâtiments de France, cet avis est réputé donné. »
- ⑭ IV. – Dans le premier alinéa de l'article L. 632-3 du code du patrimoine, les mots : « Les articles L.632-1 et L.632-2 » sont remplacés par les mots : « Les dispositions du présent chapitre ».
- ⑮ V. – Les dispositions du présent article s'appliquent aux demandes de l'autorisation prévue par les articles L. 621-32, L. 632-1 et L. 632-2 du code du patrimoine ainsi qu'aux demandes pour lesquelles cette autorisation est requise qui sont déposées à compter du lendemain de la publication de la présente loi.

Article 16

- ① L'article L. 423-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
 - ③ « Le dossier joint à ces demandes et déclarations ne peut comprendre que les pièces nécessaires à la vérification du respect du droit de l'Union européenne, des règles relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et des dispositions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique ou relevant d'une autre législation dans les cas prévus au chapitre V du présent titre. » ;
- ④ 2° Le troisième alinéa est supprimé.

Article 17

- ① I. – Après l'article L. 423-1 du code de l'urbanisme, sont insérés deux articles ainsi rédigés :

- ② « *Art. L. 423-2.* – Les pièces des dossiers des demandes de permis et des déclarations préalables sont mises à la disposition de l’administration à des fins de contrôle, de traitement des taxes d’urbanisme, de suivi des changements relatifs aux propriétés bâties dans le cadre de l’assiette de la fiscalité directe locale, de mise en œuvre et de suivi des politiques publiques basées sur la construction neuve et de statistiques.
- ③ « Les modalités et conditions dans lesquelles l’autorité mentionnée à l’article L. 422-1 transmet aux autorités administratives compétentes les informations contenues dans ces demandes et déclarations sont précisées par le décret prévu à l’article L. 426-1.
- ④ « *Art. L. 423-3.* – Sans préjudice des dispositions des articles L. 112-8 et suivants du code des relations entre le public et l’administration, les communes dont le nombre total d’habitants est supérieur à un seuil défini par décret disposent d’une téléprocédure spécifique leur permettant de recevoir et d’instruire sous forme dématérialisée les demandes d’autorisation d’urbanisme à compter du 1^{er} janvier 2022.
- ⑤ « Un arrêté pris par le ministre chargé de l’urbanisme en définit les modalités. »
- ⑥ II. – La seconde phrase de l’article L. 426-1 du code de l’urbanisme est supprimée.

CHAPITRE V

Simplifier l’acte de construire

Article 18

- ① L’article L. 111-7-1 du code de la construction et de l’habitation est remplacé par les dispositions suivantes :
- ② « *Art. L. 111-7-1.* – Des décrets en Conseil d’État, pris après avis du Conseil national consultatif des personnes handicapées, fixent les modalités relatives à l’accessibilité aux personnes handicapées prévue à l’article L. 111-7 que doivent respecter les bâtiments ou parties de bâtiments nouveaux. Ils précisent, en particulier :
- ③ « 1° Les modalités particulières applicables à la construction de bâtiments d’habitation collectifs ainsi que les conditions dans lesquelles, en fonction des caractéristiques de ces bâtiments, un dixième de leurs

logements, et au moins un logement, est accessible tandis que leurs autres logements, évolutifs, peuvent être rendus accessibles à l'issue de travaux simples ;

- ④ « 2° Les modalités particulières applicables à la construction de maisons individuelles ;
- ⑤ « 3° Les modalités particulières applicables à la construction de logements vendus en l'état futur d'achèvement et faisant l'objet de travaux modificatifs de l'acquéreur ;
- ⑥ « 4° Les modalités particulières applicables à la construction de logements locatifs sociaux édifiés et gérés par les organismes et les sociétés définis aux articles L. 365-2, L. 411-2 et L. 481-1, ainsi que les modalités selon lesquelles ces organismes et sociétés garantissent la mise en accessibilité de ces logements pour leur occupation par des personnes handicapées, notamment les modalités techniques de réalisation des travaux de réversibilité qui sont à la charge financière des bailleurs et leur délai d'exécution, qui doit être raisonnable ;
- ⑦ « 5° Les modalités particulières applicables à la construction de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente, ainsi que les exigences relatives aux prestations que ces logements doivent fournir aux personnes handicapées ; ces mesures sont soumises à l'accord du représentant de l'État dans le département après avis de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité. »

Article 19

- ① Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est habilité à prendre par voie d'ordonnance, dans un délai de six mois suivant la publication de la présente loi, toute mesure relevant du domaine de la loi visant à adapter le régime applicable au contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan, lorsque le constructeur assure la fabrication, la pose et l'assemblage sur le chantier d'éléments préfabriqués sur un site de production distinct, et réalise l'ouvrage.
- ② Un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois à compter de la publication de l'ordonnance.

Article 20

- ① I. – Au II de l'article 33 de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics, l'année : « 2018 » est remplacée par l'année : « 2021 ».
- ② II. – L'article L. 1414-2 du code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :
- ③ 1° Au premier alinéa, après les mots : « Pour les marchés publics » sont insérés les mots : « passés selon une procédure formalisée » ;
- ④ 2° Au premier alinéa, les mots : « les offices publics de l'habitat, pour lesquels la composition, les modalités de fonctionnement et les pouvoirs de la commission d'appel d'offres sont fixés par décret en Conseil d'État, et par » sont supprimés ;
- ⑤ 3° Au premier alinéa, les mots : « en cas d'urgence impérieuse, le marché public peut être attribué sans réunion préalable de la commission d'appel d'offres » sont remplacés par les mots : « pour les marchés publics passés par les offices publics de l'habitat, la commission d'appel d'offres est régie par les règles du code de la construction et de l'habitation applicables aux commissions d'appel d'offres des organismes privés d'habitations à loyer modéré » ;
- ⑥ 4° Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑦ « En cas d'urgence impérieuse, le marché public peut être attribué sans réunion préalable de la commission d'appel d'offres. » ;
- ⑧ III. – Les dispositions du 3° du II du présent article sont applicables aux marchés publics passés par les offices publics de l'habitat pour lesquels une consultation est engagée ou un avis d'appel à la concurrence est envoyé à la publication postérieurement à la publication de la présente loi.
- ⑨ IV. – À l'article L. 433-1 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics » sont remplacés par les mots : « n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics. »

Article 21

- ① L'article L. 241-9 du code de l'énergie est ainsi modifié :

- ② 1° Le premier alinéa est ainsi modifié :
- ③ a) Les mots : « immeuble collectif pourvus d'un chauffage commun » sont remplacés par les mots : « immeuble collectif d'habitation ou mixte pourvu d'une installation centrale de chauffage » ;
- ④ b) Après les mots : « une installation permettant de déterminer » sont insérés les mots : « et de réguler » ;
- ⑤ c) Après la première phrase, il est insérée une phrase ainsi rédigée : « Tout immeuble collectif d'habitation ou mixte pourvu d'une installation centrale de froid doit comporter, quand la technique le permet, une installation permettant de déterminer et de réguler la quantité de froid fournie à chaque local occupé à titre privatif. » ;
- ⑥ d) Les mots : « cette obligation » sont remplacés par les mots : « ces obligations » ;
- ⑦ 2° Le deuxième alinéa est ainsi modifié :
- ⑧ a) Après les mots : « les frais de chauffage » sont insérés les mots : « , de refroidissement » ;
- ⑨ b) Après les mots : « des quantités de chaleur » sont insérés les mots : « et de froid » ;
- ⑩ 3° Le dernier alinéa est ainsi modifié :
- ⑪ a) Après les mots : « les délais d'exécution des travaux prescrits » sont insérés les mots : « , les caractéristiques techniques et les fonctionnalités des installations prévues au premier alinéa » ;
- ⑫ b) Après les mots : « il peut être dérogé » sont insérés les mots : « en tout ou partie » ;
- ⑬ c) Les mots : « résultant de la nécessité de modifier l'ensemble de l'installation de chauffage » sont remplacés par les mots : « au regard des économies attendues ».

Article 22

- ① Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

- ② 1° Après le premier alinéa de l'article L. 261-10-1, il est inséré trois alinéas ainsi rédigés :
- ③ « La garantie financière d'achèvement peut être mise en œuvre par l'acquéreur en cas de défaillance financière du vendeur, caractérisée par une absence de disposition des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.
- ④ « Le garant financier de l'achèvement de l'immeuble peut faire désigner un administrateur *ad hoc* par ordonnance sur requête. L'administrateur *ad hoc*, qui dispose des pouvoirs du maître de l'ouvrage, a pour mission de faire réaliser les travaux nécessaires à l'achèvement de l'immeuble. Il peut réaliser toutes les opérations qui y concourent, et procéder à la réception de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-6 du code civil. Il dispose d'une assurance de responsabilité en application de l'article L. 241-2 du code des assurances. Sa rémunération est à la charge du garant.
- ⑤ « Lorsque sa garantie est mise en œuvre, le garant financier de l'achèvement de l'immeuble est seul fondé à exiger de l'acquéreur le paiement du solde du prix de vente, même si le vendeur fait l'objet d'une procédure au titre du livre VI du code de commerce. »
- ⑥ 2° L'article L. 261-11 est ainsi modifié :
- ⑦ a) Après le *d*, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑧ « e) La description des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution, lorsque la vente est précédée d'un contrat préliminaire comportant la clause prévue au II de l'article L. 261-15, et dès lors que l'acquéreur n'a pas demandé au vendeur d'exécuter ou de faire exécuter les travaux dont il s'est réservé l'exécution. » ;
- ⑨ b) Au sixième alinéa, après les mots : « les indications » sont insérés les mots : « prévues aux *a*, *b*, *c* et *d* » et les mots : « autres précisions prévues à l'alinéa précédent » sont remplacés par les mots : « précisions relatives aux parties d'immeuble non concernées par la vente » ;
- ⑩ 3° L'article L. 261-15 est ainsi modifié :
- ⑪ a) Les quatre premiers alinéas constituent un I ;
- ⑫ b) Au quatrième alinéa, la référence : « L. 312-16 » est remplacée par la référence : « L. 313-41 » ;

- ⑬ c) Après le quatrième alinéa sont insérées les dispositions suivantes :
- ⑭ « II. – Le contrat préliminaire peut prévoir qu'en cas de conclusion de la vente, l'acquéreur se réserve l'exécution de travaux de finition ou d'installation d'équipements qu'il se procure par lui-même. Le contrat comporte alors une clause en caractères très apparents par laquelle l'acquéreur accepte la charge et le coût de ces travaux, qu'il réalise après la livraison de l'immeuble.
- ⑮ « Dans ce cas, le contrat préliminaire précise :
- ⑯ « 1° Le prix du local réservé mentionné au deuxième alinéa du I décomposé comme suit :
- ⑰ « a) Le prix de vente convenu ;
- ⑱ « b) Le coût des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution, ceux-ci étant décrits et chiffrés par le vendeur ;
- ⑲ « c) Le coût total de l'immeuble égal à la somme du prix convenu et du coût des travaux mentionnés aux deux alinéas précédents ;
- ⑳ « 2° Le délai dans lequel l'acquéreur peut revenir sur sa décision de se réserver l'exécution des travaux mentionnés au premier alinéa du présent II.
- ㉑ « Si l'acquéreur exerce la faculté prévue au 2°, le vendeur est tenu d'exécuter ou de faire exécuter les travaux dont l'acquéreur s'est réservé l'exécution aux prix et conditions mentionnés au contrat préliminaire.
- ㉒ « Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application du présent II et, notamment, la nature des travaux dont l'acquéreur peut se réserver l'exécution. » ;
- ㉓ d) Le dernier alinéa constitue un III ;
- ㉔ 4° L'article L. 262-7 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ㉕ « La garantie d'achèvement est mise en œuvre dans les conditions déterminées par les deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 261-10-1. »

Article 23

- ① I. – Le titre VI du livre IV du code de l’urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° L’intitulé du titre VI est remplacé par l’intitulé suivant : « Titre VI : Contrôles administratifs de la conformité des constructions, aménagements, installations et travaux » ;
- ③ 2° Le chapitre I^{er} est ainsi modifié :
- ④ a) L’article L. 461-1 est remplacé par les dispositions suivantes :
- ⑤ « *Art. L. 461-1.* – Le préfet et l’autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 ou ses délégués, ainsi que les fonctionnaires et les agents mentionnés à l’article L. 480-1, peuvent visiter les lieux accueillant ou susceptibles d’accueillir des constructions, aménagements, installations et travaux soumis aux dispositions du présent code afin de vérifier qu’ils respectent ces dispositions et se faire communiquer tous documents se rapportant à leur réalisation.
- ⑥ « Le droit de visite et de communication prévu au premier alinéa s’exerce jusqu’à six ans après l’achèvement des travaux. » ;
- ⑦ b) Sont ajoutés des articles L. 461-2, L. 461-3 et L. 461-4 ainsi rédigés :
- ⑧ « *Art. L. 461-2.* – Le droit de visite et de communication dans les lieux mentionnés à l’article L. 461-1 s’exerce entre 8 heures et 20 heures et, en dehors de ces heures, lorsque ces lieux sont ouverts au public.
- ⑨ « Les domiciles et les locaux comportant des parties à usage d’habitation ne peuvent cependant être visités qu’en présence de l’occupant et avec son assentiment.
- ⑩ « *Art. L. 461-3.* – I. – Lorsque l’accès à un domicile ou à un local comprenant des parties à usage d’habitation est refusé, ou que la personne ayant qualité pour autoriser l’accès à un domicile ou à un local comprenant des parties à usage d’habitation ne peut être atteinte, les visites peuvent être autorisées par ordonnance du juge des libertés et de la détention du tribunal de grande instance dans le ressort duquel sont situés les lieux ou les locaux à visiter.
- ⑪ « Le juge doit vérifier que la demande d’autorisation qui lui est soumise est fondée ; cette demande doit comporter tous les éléments

d'information en possession du demandeur de nature à justifier la visite, notamment en établissant le refus de la personne d'autoriser la visite ou le constat de son absence et en justifiant de l'existence d'éléments matériels laissant à penser qu'un manquement ou une infraction est susceptible d'être relevé.

- ⑫ « L'ordonnance comporte l'adresse des lieux à visiter, le nom et la qualité du ou des agents habilités à procéder aux opérations de visite ainsi que les heures auxquelles ils sont autorisés à se présenter.
- ⑬ « L'ordonnance est exécutoire par provision.
- ⑭ « II. – L'ordonnance est notifiée sur place au moment de la visite à l'occupant des lieux ou à son représentant, qui en reçoit copie intégrale contre récépissé ou émargement au procès-verbal de visite. En l'absence de l'occupant des lieux ou de son représentant, l'ordonnance est notifiée, après la visite, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La notification est réputée faite à la date de réception figurant sur l'avis. À défaut de réception, il est procédé à la signification de l'ordonnance par acte d'huissier de justice.
- ⑮ « L'acte de notification comporte mention des voies et délais de recours contre l'ordonnance ayant autorisé la visite et contre le déroulement des opérations de visite. Il mentionne également que le juge ayant autorisé la visite peut être saisi d'une demande de suspension ou d'arrêt de cette visite.
- ⑯ « III. – La visite s'effectue sous l'autorité et le contrôle du juge des libertés et de la détention qui l'a autorisée. Le juge des libertés et de la détention peut, s'il l'estime utile, se rendre dans les locaux pendant l'intervention. À tout moment, il peut décider la suspension ou l'arrêt de la visite. La saisine du juge des libertés et de la détention aux fins de suspension ou d'arrêt des opérations de visite n'a pas d'effet suspensif.
- ⑰ « IV. – La visite est effectuée en présence de l'occupant des lieux ou de son représentant, qui peut se faire assister d'un conseil de son choix. En l'absence de l'occupant des lieux, les agents chargés de la visite ne peuvent procéder à celle-ci qu'en présence de deux témoins qui ne sont pas placés sous leur autorité.
- ⑱ « Un procès-verbal relatant les modalités et le déroulement de l'opération et consignait les constatations effectuées est dressé sur-le-champ par les agents qui ont procédé à la visite. Le procès-verbal est

signé par ces agents et par l'occupant des lieux ou, le cas échéant, son représentant et les témoins. En cas de refus de signer, mention en est faite au procès-verbal.

- ⑲ « L'original du procès-verbal est, dès qu'il a été établi, adressé au juge qui a autorisé la visite. Une copie de ce même document est remise ou adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'occupant des lieux ou à son représentant.
- ⑳ « Le procès-verbal mentionne le délai et les voies de recours.
- ㉑ « V. – L'ordonnance autorisant la visite peut faire l'objet d'un appel devant le premier président de la cour d'appel suivant les règles prévues par le code de procédure civile. Les parties ne sont pas tenues de constituer avocat.
- ㉒ « Cet appel est formé par déclaration remise ou adressée par pli recommandé au greffe de la cour dans un délai de quinze jours. Ce délai court à compter de la notification de l'ordonnance. Cet appel n'est pas suspensif.
- ㉓ « Le greffe du tribunal de grande instance transmet sans délai le dossier de l'affaire au greffe de la cour d'appel où les parties peuvent le consulter.
- ㉔ « L'ordonnance du premier président de la cour d'appel est susceptible d'un pourvoi en cassation, selon les règles prévues par le code de procédure civile. Le délai du pourvoi en cassation est de quinze jours.
- ㉕ « VI. – Le premier président de la cour d'appel connaît des recours contre le déroulement des opérations de visite autorisées par le juge des libertés et de la détention suivant les règles prévues par le code de procédure civile. Les parties ne sont pas tenues de constituer avocat.
- ㉖ « Le recours est formé par déclaration remise ou adressée par pli recommandé au greffe de la cour dans un délai de quinze jours. Ce délai court à compter de la remise ou de la réception du procès-verbal de visite. Ce recours n'est pas suspensif.
- ㉗ « L'ordonnance du premier président de la cour d'appel est susceptible d'un pourvoi en cassation selon les règles prévues par le code de procédure civile. Le délai du pourvoi en cassation est de quinze jours.

- 28 « VII. – Le présent article est reproduit dans l’acte de notification de l’ordonnance du juge des libertés et de la détention autorisant la visite.
- 29 « *Art. L. 461-4.* – Sans préjudice de la procédure applicable aux infractions aux dispositions du présent code, lorsque, à l’issue de la visite prévue au présent chapitre, il est établi qu’une construction, un aménagement, une installation ou des travaux ont été réalisés sans permis ou sans décision de non-opposition à déclaration préalable ou en méconnaissance d’un permis ou d’une décision de non-opposition à déclaration préalable, le préfet, l’autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 ou ses délégués peuvent mettre en demeure le maître d’ouvrage, dans un délai qu’ils déterminent et qui ne peut excéder six mois, de déposer, selon le cas, une demande de permis ou une déclaration préalable. » ;
- 30 3° L’article L. 462-2 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- 31 « Les visites effectuées dans le cadre du récolement des travaux sont soumises aux dispositions du premier alinéa de l’article L. 461-1 et des articles L. 461-2 et L. 461-3. »
- 32 II. – Le titre VIII du livre IV du même code est ainsi modifié :
- 33 1° L’article L. 480-12 est remplacé par les dispositions suivantes :
- 34 « *Art. L. 480-12.* – Le fait de faire obstacle aux fonctions exercées par les autorités, fonctionnaires et agents habilités à exercer les missions de contrôle administratif prévues au chapitre I^{er} du titre VI du présent livre ou de recherche et de constatation des infractions prévues par le présent code est puni de six mois d’emprisonnement et de 7 500 € d’amende. » ;
- 35 2° Après l’article L. 480-16, il est inséré un article L. 480-17 ainsi rédigé :
- 36 « *Art. L. 480-17.* – I. – Les fonctionnaires et agents mentionnés à l’article L. 480-1 recherchent et constatent les infractions prévues par le présent code en quelque lieu qu’elles soient commises.
- 37 « Toutefois, ils sont tenus d’informer le procureur de la République, qui peut s’y opposer, avant d’accéder aux établissements et locaux professionnels. Ils ne peuvent pénétrer dans ces lieux avant 8 heures et après 20 heures. En dehors de ces heures, ils y accèdent lorsque les locaux sont ouverts au public.

- ③⑧ « II. – Les domiciles et les locaux comportant des parties à usage d’habitation ne peuvent être visités qu’entre 8 heures et 20 heures, avec l’assentiment de l’occupant ou, à défaut, en présence d’un officier de police judiciaire agissant conformément aux dispositions du code de procédure pénale relatives aux visites domiciliaires, perquisitions et saisies des pièces à conviction. Cet assentiment doit faire l’objet d’une déclaration écrite de la main de l’intéressé ou, si celui-ci ne sait écrire, il en est fait mention au procès-verbal, ainsi que de son assentiment. »
- ③⑨ III. – Le titre V du livre I^{er} du code de la construction et de l’habitation est ainsi modifié :
- ④⑩ 1° Le chapitre I^{er} est ainsi modifié :
- ④⑪ a) L’article L. 151-1 est remplacé par les dispositions suivantes :
- ④⑫ « *Art. L. 151-1.* – Le préfet et l’autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 du code de l’urbanisme ou ses délégués, ainsi que les fonctionnaires et les agents commissionnés à cet effet par le ministre en charge de la construction et assermentés peuvent visiter les constructions en cours soumises aux dispositions du présent code afin de vérifier qu’elles respectent ces dispositions et se faire communiquer tous documents se rapportant à leur réalisation.
- ④⑬ « Le droit de visite et de communication prévu au premier alinéa s’exerce jusqu’à six ans après l’achèvement des travaux. » ;
- ④⑭ b) Après l’article L. 151-1, il est ajouté des articles L. 151-2 et L. 151-3 ainsi rédigés :
- ④⑮ « *Art. L. 151-2.* – Le droit de visite et de communication dans les lieux mentionnés à l’article L. 151-1 s’exerce entre 8 heures et 20 heures et, en dehors de ces heures, lorsque ces lieux sont ouverts au public.
- ④⑯ « Les domiciles et les locaux comportant des parties à usage d’habitation ne peuvent cependant être visités qu’en présence de l’occupant et avec son assentiment.
- ④⑰ « *Art. L. 151-3.* – I. – Lorsque l’accès à un domicile ou à un local comprenant des parties à usage d’habitation est refusé, ou que la personne ayant qualité pour autoriser l’accès à un domicile ou à un local comprenant des parties à usage d’habitation ne peut être atteinte, les visites peuvent être autorisées par ordonnance du juge des libertés et de la détention du tribunal

de grande instance dans le ressort duquel sont situés les lieux ou les locaux à visiter.

- ④⑧ « Le juge doit vérifier que la demande d'autorisation qui lui est soumise est fondée ; cette demande doit comporter tous les éléments d'information en possession du demandeur de nature à justifier la visite, notamment en établissant le refus de la personne d'autoriser la visite ou le constat de son absence et en justifiant de l'existence d'éléments matériels laissant à penser qu'un manquement ou une infraction est susceptible d'être relevé.
- ④⑨ « L'ordonnance comporte l'adresse des lieux à visiter, le nom et la qualité du ou des agents habilités à procéder aux opérations de visite ainsi que les heures auxquelles ils sont autorisés à se présenter.
- ⑤⑩ « L'ordonnance est exécutoire par provision.
- ⑤⑪ « II. – L'ordonnance est notifiée sur place au moment de la visite à l'occupant des lieux ou à son représentant, qui en reçoit copie intégrale contre récépissé ou émargement au procès-verbal de visite. En l'absence de l'occupant des lieux ou de son représentant, l'ordonnance est notifiée, après la visite, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La notification est réputée faite à la date de réception figurant sur l'avis. À défaut de réception, il est procédé à la signification de l'ordonnance par acte d'huissier de justice.
- ⑤⑫ « L'acte de notification comporte mention des voies et délais de recours contre l'ordonnance ayant autorisé la visite et contre le déroulement des opérations de visite. Il mentionne également que le juge ayant autorisé la visite peut être saisi d'une demande de suspension ou d'arrêt de cette visite.
- ⑤⑬ « III. – La visite s'effectue sous l'autorité et le contrôle du juge des libertés et de la détention qui l'a autorisée. Le juge des libertés et de la détention peut, s'il l'estime utile, se rendre dans les locaux pendant l'intervention. À tout moment, il peut décider la suspension ou l'arrêt de la visite. La saisine du juge des libertés et de la détention aux fins de suspension ou d'arrêt des opérations de visite n'a pas d'effet suspensif.
- ⑤⑭ « IV. – La visite est effectuée en présence de l'occupant des lieux ou de son représentant, qui peut se faire assister d'un conseil de son choix. En l'absence de l'occupant des lieux, les agents chargés de la visite ne peuvent

procéder à celle-ci qu'en présence de deux témoins qui ne sont pas placés sous leur autorité.

- ⑤⑤ « Un procès-verbal relatant les modalités et le déroulement de l'opération et consignait les constatations effectuées est dressé sur-le-champ par les agents qui ont procédé à la visite. Le procès-verbal est signé par ces agents et par l'occupant des lieux ou, le cas échéant, son représentant et les témoins. En cas de refus de signer, mention en est faite au procès-verbal.
- ⑤⑥ « L'original du procès-verbal est, dès qu'il a été établi, adressé au juge qui a autorisé la visite. Une copie de ce même document est remise ou adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'occupant des lieux ou à son représentant.
- ⑤⑦ « Le procès-verbal mentionne le délai et les voies de recours.
- ⑤⑧ « V. – L'ordonnance autorisant la visite peut faire l'objet d'un appel devant le premier président de la cour d'appel suivant les règles prévues par le code de procédure civile. Les parties ne sont pas tenues de constituer avocat.
- ⑤⑨ « Cet appel est formé par déclaration remise ou adressée par pli recommandé au greffe de la cour dans un délai de quinze jours. Ce délai court à compter de la notification de l'ordonnance. Cet appel n'est pas suspensif.
- ⑥① « Le greffe du tribunal de grande instance transmet sans délai le dossier de l'affaire au greffe de la cour d'appel où les parties peuvent le consulter.
- ⑥① « L'ordonnance du premier président de la cour d'appel est susceptible d'un pourvoi en cassation, selon les règles prévues par le code de procédure civile. Le délai du pourvoi en cassation est de quinze jours.
- ⑥② « VI. – Le premier président de la cour d'appel connaît des recours contre le déroulement des opérations de visite autorisées par le juge des libertés et de la détention suivant les règles prévues par le code de procédure civile. Les parties ne sont pas tenues de constituer avocat.
- ⑥③ « Le recours est formé par déclaration remise ou adressée par pli recommandé au greffe de la cour dans un délai de quinze jours. Ce délai court à compter de la remise ou de la réception du procès-verbal de visite. Ce recours n'est pas suspensif.

- 64 « L'ordonnance du premier président de la cour d'appel est susceptible d'un pourvoi en cassation selon les règles prévues par le code de procédure civile. Le délai du pourvoi en cassation est de quinze jours.
- 65 « VII. – Le présent article est reproduit dans l'acte de notification de l'ordonnance du juge des libertés et de la détention autorisant la visite. » ;
- 66 2° Le chapitre II est ainsi modifié :
- 67 a) À l'article L. 152-4, la phrase : « L'article L. 480-12 du code de l'urbanisme est applicable. » est supprimée ;
- 68 b) L'article L. 152-10 est remplacé par les dispositions suivantes :
- 69 « *Art. L. 152-10.* – Le fait de faire obstacle aux fonctions exercées par les autorités, fonctionnaires et agents habilités à exercer des missions de recherche et de constatation des infractions prévues par le présent code est puni de six mois d'emprisonnement et de 7 500 € d'amende. » ;
- 70 c) Après l'article L. 152-12, il est inséré un article L. 152-13 ainsi rédigé :
- 71 « *Art. L. 152-13.* – I. – Les fonctionnaires et agents mentionnés à l'article L. 151-1 recherchent et constatent les infractions prévues par le présent code en quelque lieu qu'elles soient commises.
- 72 « Toutefois, ils sont tenus d'informer le procureur de la République, qui peut s'y opposer, avant d'accéder aux établissements et locaux professionnels. Ils ne peuvent pénétrer dans ces lieux avant 8 heures et après 20 heures. En dehors de ces heures, ils y accèdent lorsque les locaux sont ouverts au public.
- 73 « II. – Les domiciles et les locaux comportant des parties à usage d'habitation ne peuvent être visités qu'entre 8 heures et 20 heures, avec l'assentiment de l'occupant ou, à défaut, en présence d'un officier de police judiciaire agissant conformément aux dispositions du code de procédure pénale relatives aux visites domiciliaires, perquisitions et saisies des pièces à conviction. Cet assentiment doit faire l'objet d'une déclaration écrite de la main de l'intéressé ou, si celui-ci ne sait écrire, il en est fait mention au procès-verbal, ainsi que de son assentiment. »

CHAPITRE VI

Améliorer le traitement du contentieux de l'urbanisme

Article 24

- ① I. – L'article L. 442-14 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « L'annulation, totale ou partielle, ou la déclaration d'illégalité d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale pour un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables au lotissement ne fait pas obstacle, pour l'application des alinéas précédents, au maintien de l'application des règles au vu desquelles le permis d'aménager ou la décision de non-opposition ont été pris. »
- ③ II. – Au 1° de l'article L. 480-13 du même code, après les mots : « pour excès de pouvoir par la juridiction administrative et » sont ajoutés les mots : « , sauf si le tribunal est saisi par le représentant de l'État dans le département sur le fondement du deuxième alinéa de l'article L. 600-6, ».
- ④ III. – Le livre VI du même code est ainsi modifié :
- ⑤ 1° L'article L. 600-1-2 est ainsi modifié :
- ⑥ a) Les mots : « un permis de construire, de démolir ou d'aménager » sont remplacés par les mots : « une décision relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol régie par le présent code, » ;
- ⑦ b) Les mots : « les travaux » sont remplacés par les mots : « le projet autorisé » ;
- ⑧ c) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- ⑨ « Le présent article n'est pas applicable aux décisions contestées par le pétitionnaire. » ;
- ⑩ 2° Au début de l'article L. 600-3, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑪ « Un recours dirigé contre une décision de non-opposition à déclaration préalable ou un permis de construire, d'aménager ou de démolir ne peut être assorti d'une requête en référé suspension que jusqu'à

l'expiration du délai fixé pour la cristallisation des moyens soulevés devant le juge saisi en premier ressort.

- ⑫ « La condition d'urgence posée à l'article L. 521-1 du code de justice administrative est présumée remplie. » ;
- ⑬ 3° L'article L. 600-5 est remplacé par les dispositions suivantes :
- ⑭ « *Art. L. 600-5.* – Sans préjudice de la mise en œuvre de l'article L. 600-5-1, le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager, ou une décision de non-opposition à déclaration préalable, estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice n'affectant qu'une partie du projet peut être régularisé, limite à cette partie la portée de l'annulation qu'il prononce et, le cas échéant, fixe le délai dans lequel le titulaire de l'autorisation pourra en demander la régularisation, même après l'achèvement des travaux. Le refus par le juge de faire droit à une demande d'annulation partielle est motivé. » ;
- ⑮ 4° L'article L. 600-5-1 est remplacé par les dispositions suivantes :
- ⑯ « *Art. L. 600-5-1.* – Sans préjudice de la mise en œuvre de l'article L. 600-5, le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager, ou une décision de non-opposition à déclaration préalable estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice entraînant l'illégalité de cet acte est susceptible d'être régularisé, sursoit à statuer, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation, même après l'achèvement des travaux. Si une mesure de régularisation est notifiée dans ce délai au juge, celui-ci statue après avoir invité les parties à présenter leurs observations. Le refus par le juge de faire droit à une demande de sursis à statuer est motivé. » ;
- ⑰ 5° Après l'article L. 600-5-1, il est inséré un article L. 600-5-2 ainsi rédigé :
- ⑱ « *Art. L. 600-5-2.* – Lorsqu'un permis modificatif, une décision modificative ou une mesure de régularisation intervient au cours d'une instance portant sur un recours dirigé contre le permis de construire, de démolir ou d'aménager initialement délivré ou la décision de non-opposition à déclaration préalable initialement obtenue, et qu'il a été communiqué aux parties à cette instance, la légalité de cet acte ne peut être contestée par les parties que dans le cadre de cette même instance. » ;

- ⑲ 6° L'article L. 600-6 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ⑳ « Le représentant de l'État dans le département peut également engager cette action lorsque la construction n'est pas située dans les zones mentionnées par cette disposition. » ;
- ㉑ 7° L'article L. 600-7 est ainsi modifié :
- ㉒ a) Au premier alinéa, les mots : « excèdent la défense des intérêts légitimes » sont remplacés par les mots : « qui traduisent un comportement abusif de la part » et le mot : « excessif » est supprimé ;
- ㉓ b) Le deuxième alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :
- ㉔ « Toute association de protection de l'environnement agréée en application de l'article L. 141-1 du code de l'environnement est présumée ne pas adopter de comportement abusif » ;
- ㉕ 8° L'article L. 600-8 est ainsi modifié :
- ㉖ a) Après les mots : « ayant demandé » sont insérés les mots : « ou ayant l'intention de demander » ;
- ㉗ b) Après les mots : « de ce recours » sont insérés les mots : « ou à ne pas l'introduire » ;
- ㉘ c) Il est complété par alinéa ainsi rédigé :
- ㉙ « Les transactions conclues avec des associations ne peuvent pas avoir pour contrepartie le versement d'une somme d'argent, sauf lorsque les associations agissent pour la défense de leurs intérêts matériels propres. » ;
- ㉚ 9° À l'article L. 600-12, les mots : « L'annulation » sont remplacés par les mots : « Sous réserve de l'application des articles L. 600-12-1 et L. 442-14, l'annulation » ;
- ㉛ 10° Après l'article L. 600-12, il est inséré un article L. 600-12-1 ainsi rédigé :
- ㉜ « *Art. L. 600-12-1.* – L'annulation ou la déclaration d'illégalité d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale sont par elles-mêmes sans incidence sur les décisions relatives à l'utilisation du sol ou à l'occupation des sols régies par le présent code délivrées antérieurement à leur prononcé dès lors que ces annulations ou déclarations

d'illégalité reposent sur un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables au projet.

- ③③ « Le présent article n'est pas applicable aux décisions de refus ou d'opposition à déclaration préalable contestées par le pétitionnaire. » ;
- ③④ 11° L'article L. 600-13 est remplacé par les dispositions suivantes :
- ③⑤ « *Art. L. 600-13.* – Les dispositions du présent livre sont applicables aux recours pour excès de pouvoir formés contre les permis de construire qui tiennent lieu d'autorisation au titre d'une autre législation, sauf disposition contraire de cette dernière. »
- ③⑥ IV. – Les dispositions du présent article entrent en vigueur le premier jour du deuxième mois suivant la publication de la présente loi.

TITRE II

ÉVOLUTIONS DU SECTEUR DU LOGEMENT SOCIAL

CHAPITRE I^{ER}

Restructuration du secteur

Article 25

- ① I. – Le chapitre III du titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° L'article L. 423-1 est ainsi modifié :
- ③ a) Au premier alinéa, qui devient un I :
- ④ – les mots : « et qui n'a pas construit au moins 500 logements ou accordé 300 prêts pendant une période de dix ans » sont remplacés par les mots : « , qui n'a pas construit au moins 500 logements pendant une période de dix ans et qui ne contribue pas suffisamment aux missions et objectifs d'intérêt général mentionnés aux articles L. 411 et L. 411-2 » ;
- ⑤ – après le mot : « peut », sont insérés les mots : « , après avoir été mis en mesure de présenter ses observations » ;

- ⑥ – les mots : « de la construction et de l’habitation » sont remplacés par les mots : « du logement » ;
- ⑦ *b)* Le deuxième alinéa est remplacé par six alinéas ainsi rédigés :
- ⑧ « Dans ce cas, le ministre chargé du logement peut, après avis de la commission mentionnée à l’article L. 452-2-1-1, mettre en demeure un organisme d’habitations à loyer modéré mentionné à l’article L. 411-2 ou une société d’économie mixte agréée en application de l’article L. 481-1 d’acquiescer tout ou partie des logements de cet organisme.
- ⑨ « La qualité de gestion technique et financière de l’organisme ou de la société acquiesceur doit avoir été constatée à l’occasion d’un contrôle ou d’une évaluation prévus à l’article L. 342-2.
- ⑩ « L’opération ne peut avoir pour effet d’accroître de plus de 20 % le nombre de logements locatifs sociaux gérés par l’organisme ou la société d’économie mixte mis en demeure, sauf en cas d’accord de sa part, et ne peut pas excéder sa compétence géographique.
- ⑪ « Une aide mentionnée au troisième alinéa de l’article L. 452-1 peut être accordée à l’organisme mis en demeure.
- ⑫ « En cas de désaccord constaté six mois après la mise en demeure sur le prix d’acquisition des logements de cet organisme, le ministre chargé du logement en fixe le prix après avis de la commission mentionnée à l’article L. 452-2-1-1. Les litiges relatifs à la fixation du prix sont portés devant la juridiction administrative.
- ⑬ « II. – Le premier alinéa du I n’est pas applicable aux organismes d’habitations à loyer modéré qui appartiennent à un groupe d’organismes de logement social au sens de l’article L. 423-1-1. » ;
- ⑭ 2° Les articles L. 423-1-1 à L. 423-2 sont remplacés par deux articles ainsi rédigés :
- ⑮ « *Art. L. 423-1-1.* – Les organismes mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1 peuvent constituer entre eux, afin d’améliorer l’efficacité de leur activité, un groupe d’organismes de logement social, selon l’une ou l’autre des modalités suivantes :
- ⑯ « – soit en formant un ensemble de sociétés comportant majoritairement des organismes mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1, lorsque l’un d’entre eux ou une autre société contrôle directement

ou indirectement les autres, que ce contrôle soit exercé seul au sens du I ou du II ou conjointement au sens du III de l'article L. 233-3 du code de commerce ;

- ⑰ « – soit en formant un ensemble constitué d'une société de coordination au sens de l'article L. 423-1-2 et des détenteurs de son capital.
- ⑱ « Les groupes d'organismes de logement social élaborent un plan stratégique de groupe commun à l'ensemble des organismes qui le constituent. Chaque organisme membre ou associé du groupe adopte un plan stratégique de patrimoine en application du plan stratégique de groupe.
- ⑲ « Le plan stratégique de groupe est élaboré selon les dispositions du plan stratégique de patrimoine définies à l'article L. 411-9.
- ⑳ « Les groupes d'organismes de logement social élaborent un cadre stratégique d'utilité sociale commun à l'ensemble des organismes qui le constituent.
- ㉑ « Le cadre stratégique d'utilité sociale définit, à l'échelle de l'ensemble des organismes qui constituent le groupe, des orientations générales et des objectifs chiffrés pour les engagements sur la qualité de service rendu aux locataires, la politique patrimoniale, la gestion sociale, la concertation locative avec les locataires, et, le cas échéant, la politique en faveur de l'hébergement et la politique d'accession.
- ㉒ « Les groupes d'organismes de logement social peuvent facturer des redevances ou des cotisations aux associés ou membres du groupe en contrepartie des avantages procurés.
- ㉓ « *Art. L. 423-1-2.* – Une société de coordination est une société anonyme agréée en application de l'article L. 422-5, qui peut prendre la forme d'une société anonyme mentionnée à l'article L. 225-1 du code de commerce, ou d'une société anonyme coopérative à capital variable, régie par les dispositions du présent article, ainsi que par les dispositions non contraires de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, du code civil et du code de commerce.
- ㉔ « Sa dénomination sociale doit obligatoirement contenir les mots : « société de coordination ».
- ㉕ « Le capital ne peut être détenu que par des organismes actionnaires mentionnés aux articles L. 365-2, L. 411-2 et L. 481-1. La société de coordination dispose d'un représentant sans voix délibérante dans le conseil

de surveillance ou le conseil d'administration de chacun des organismes mentionnés aux articles L. 365-2, L. 411-2 et L. 481-1.

- ②6 « Les collectivités territoriales et leurs groupements sont représentés à leur demande dans les instances délibératives de la société de coordination selon des modalités prévues par les statuts.
- ②7 « La société de coordination a pour objet pour les membres autres que les collectivités territoriales et leurs groupements :
- ②8 « – d'élaborer le plan stratégique de groupe et le cadre stratégique d'utilité sociale mentionnés à l'article L. 423-1-1 ;
- ②9 « – de définir la politique technique des associés ;
- ③0 « – de définir et mettre œuvre une politique d'achat des biens et services, hors investissements immobiliers, nécessaires à l'exercice par les associés de leurs activités ;
- ③1 « – de développer une unité identitaire des associés et définir des moyens communs de communication, notamment par la création ou la licence de marques et de signes distinctifs ;
- ③2 « – d'organiser, afin de mettre en œuvre les missions décrites au présent article, la mise à disposition des ressources disponibles par voie, notamment, de prêts et d'avances, et plus généralement par la conclusion de toute convention visant à accroître la capacité d'investissement des associés. Les prêts et avances consentis sont soumis au régime de déclaration mentionné aux articles L. 423-15 et L. 423-16 ;
- ③3 « – d'appeler les cotisations nécessaires à l'accomplissement de ses missions ;
- ③4 « – de prendre toutes mesures nécessaires pour garantir la soutenabilité financière du groupe ainsi que de chacun des organismes qui le constituent, autres que les collectivités territoriales et leurs groupements, notamment en mettant en œuvre les mécanismes appropriés de solidarité interne du groupe. Elle peut notamment décider d'interdire ou de limiter la distribution du résultat ou la réalisation d'un investissement. Lorsque la situation financière d'un organisme le justifie, et nonobstant toutes dispositions ou stipulations contraires, elle peut décider la cession totale ou partielle du patrimoine de cet organisme ou sa fusion avec un autre organisme du groupe. Elle doit au préalable avoir consulté les organes dirigeants des organismes concernés ;

- ③⑤ « – d’assurer le contrôle de gestion des associés, d’élaborer une consolidation de leurs comptes annuels et de porter à la connaissance de l’organe délibérant les documents individuels de situation de ses associés, pour les membres autres que les collectivités territoriales et leurs groupements.
- ③⑥ « à la demande de ses associés, elle peut également avoir pour objet :
- ③⑦ « – d’assister, comme prestataire de services, ses actionnaires organismes d’habitations à loyer modéré dans toutes interventions de ces derniers sur des immeubles qui leur appartiennent ou qu’ils gèrent ;
- ③⑧ « – d’assurer tout ou partie de la maîtrise d’ouvrage des opérations de construction neuve, rénovation ou réhabilitation d’ensembles immobiliers pour le compte de ses actionnaires organismes d’habitation à loyer modéré ;
- ③⑨ « – de réaliser, pour le compte de ses actionnaires et dans le cadre d’une convention passée par la société avec la ou les collectivités territoriales ou le ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents sur le ou les périmètres où sont conduits des projets en commun, toutes les interventions foncières, les actions ou opérations d’aménagement prévues par le code de l’urbanisme et le présent code qui sont nécessaires. Les dispositions de l’article L. 443-14 ne sont pas applicables aux cessions d’immeubles rendues nécessaires par ces réalisations.
- ④⑩ « Dans le même cadre, elle peut également avoir pour objet, après y avoir été spécialement agréée dans les conditions fixées à l’article L. 422-5 après accord de la ou des collectivités territoriales concernées ou, le cas échéant, de leur groupement, d’exercer certaines des compétences énumérées au quatrième alinéa et suivants de l’article L. 422-2 et qui sont communes aux organismes publics et aux sociétés anonymes d’habitations à loyer modéré.
- ④① « *Art. L. 423-2. – I. –* Les organismes mentionnés à l’article L. 411-2, qui gèrent moins de 15 000 logements sociaux appartiennent à un groupe d’organismes de logement social au sens de l’article L. 423-1-1.
- ④② « Cette obligation ne s’applique pas :
- ④③ « – aux organismes dont l’activité principale au cours des trois dernières années est une activité d’accession sociale à la propriété au sens

du huitième alinéa de l'article L. 411-2 et qui n'ont pas construit ou acquis plus de 600 logements locatifs sociaux au cours des six dernières années ;

- ④④ « – aux organismes ayant leur siège dans un département dans lequel aucun autre organisme ou société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1 n'appartenant pas à un groupe au sens de l'article L. 423-1-1, ni aucun groupe au sens du même article, n'a son siège.
- ④⑤ « Un groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-1-1 gère au moins 15 000 logements ou constitue l'unique groupe de logement social ayant son siège dans un département.
- ④⑥ « II. – Lorsqu'un organisme mentionné à l'article L. 411-2 ne respecte pas l'obligation mentionnée au premier alinéa du I, le ministre chargé du logement peut le mettre en demeure de céder tout ou partie de son patrimoine ou tout ou partie de son capital à un ou plusieurs organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 ou sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 nommément désignés, ou de souscrire au moins une part sociale d'une société anonyme de coordination. Dans ce cas, le ministre peut également, après avis de la commission mentionnée à l'article L. 452-2-1-1, mettre en demeure soit un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2 ou une société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1 d'acquérir tout ou partie des logements ou tout ou partie du capital d'un organisme qui ne respecte pas l'obligation prévue au premier alinéa du I, soit une société de coordination mentionnée à l'article L. 423-1-2 et ses actionnaires de permettre à cet organisme de souscrire au moins une part sociale de la société de coordination.
- ④⑦ « La qualité de gestion technique et financière de l'organisme ou de la société acquéreur doit avoir été constatée à l'occasion d'un contrôle ou d'une évaluation prévus à l'article L. 342-2.
- ④⑧ « En cas d'acquisition des logements, l'opération ne peut avoir pour effet d'accroître de plus de 20 % le nombre de logements locatifs sociaux gérés par l'organisme ou la société d'économie mixte mis en demeure, sauf en cas d'accord de sa part, et ne peut pas excéder sa compétence géographique. En cas d'acquisition de capital ou de souscription d'au moins une part sociale d'une société de coordination, l'opération ne peut avoir pour effet d'augmenter de plus de 20 % le nombre de logements gérés par l'organisme ou la société mis en demeure ni par le groupe auquel il appartient, sauf en cas d'accord de sa part.

- ④⑨ « Une aide mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 452-1 peut être accordée à l'organisme ou à la société mis en demeure.
- ⑤⑩ « En cas de désaccord constaté six mois après la mise en demeure sur le prix d'acquisition des logements ou du capital d'un organisme, le ministre chargé du logement en fixe le prix après avis de la commission mentionnée à l'article L. 452-2-1-1. Les litiges relatifs à la fixation du prix sont portés devant la juridiction administrative.
- ⑤⑪ « III. – Le présent article ne s'applique pas aux organismes dont le siège social est situé en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion, à Mayotte et en Corse. »
- ⑤⑫ II. – Après l'article L. 481-1 du même code, il est inséré deux articles ainsi rédigés :
- ⑤⑬ « *Art. L. 481-1-1.* – I. – Toute société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1 qui gère moins de 1 500 logements sociaux, qui n'a pas construit au moins 500 logements sociaux pendant une période de dix ans et qui ne contribue pas suffisamment aux missions et objectifs d'intérêt général mentionnés aux articles L. 411 et L. 411-2, peut, après avoir été mis en mesure de présenter ses observations, se voir retirer son agrément par arrêté du ministre chargé du logement.
- ⑤⑭ « Dans ce cas, le ministre chargé du logement peut, après avis de la commission mentionnée à l'article L. 452-2-1-1, mettre en demeure un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2 ou une société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1 d'acquérir tout ou partie des logements de cette société d'économie mixte.
- ⑤⑮ « La qualité de gestion technique et financière de l'organisme ou de la société acquéreur doit avoir été constatée à l'occasion d'un contrôle ou d'une évaluation prévus à l'article L. 342-2.
- ⑤⑯ « L'opération ne peut avoir pour effet d'accroître de plus de 20 % le nombre de logements locatifs sociaux gérés par l'organisme ou la société d'économie mixte mis en demeure, sauf en cas d'accord de sa part.
- ⑤⑰ « Une aide mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 452-1 peut être accordée à l'organisme ou à la société d'économie mixte mis en demeure.
- ⑤⑱ « En cas de désaccord constaté six mois après la mise en demeure sur le prix d'acquisition des logements de la société d'économie mixte, le

ministre chargé du logement en fixe le prix après avis de la commission mentionnée à l'article L. 452-2-1-1. Les litiges relatifs à la fixation du prix sont portés devant la juridiction administrative.

- ⑤⑨ « II. – Le premier alinéa du I n'est pas applicable aux sociétés d'économie mixte qui appartiennent à un groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-1-1.
- ⑥⑩ « *Art. L. 481-1-2* – I. – Une société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1 qui gère moins de 15 000 logements sociaux appartient à un groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-1-1.
- ⑥① « Cette obligation ne s'applique pas :
- ⑥② « – aux sociétés d'économie mixte dont le chiffre d'affaires moyen sur trois ans de l'ensemble de ses activités, y compris celles ne relevant pas de son agrément en application de l'article L. 481-1, est supérieur à 50 millions d'euros,
- ⑥③ « – aux sociétés d'économie mixte ayant leur siège dans un département dans lequel aucune autre société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1, ni aucun organisme mentionné à l'article L. 411-2, n'appartenant pas à un groupe au sens de l'article L. 423-1-1, ni aucun groupe au sens du même article, n'a son siège.
- ⑥④ « Un groupe d'organismes de logement social gère au moins 15 000 logements ou constituer l'unique groupe ayant son siège dans un département.
- ⑥⑤ « II. – Lorsqu'un organisme mentionné à l'article L. 411-2 ne respecte pas l'obligation mentionnée au premier alinéa du I, le ministre chargé du logement peut le mettre en demeure de céder tout ou partie de son patrimoine ou tout ou partie de son capital à un ou plusieurs organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 ou sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 nommément désignés, ou de souscrire au moins une part social d'une société anonyme de coordination. Dans ce cas, le ministre peut également, après avis de la commission mentionnée à l'article L. 452-2-1-1, mettre en demeure soit un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2 ou une société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1 d'acquérir tout ou partie des logements ou tout ou partie du capital d'une société d'économie mixte qui ne respecte pas l'obligation prévue au

premier alinéa du I, soit une société de coordination mentionnée à l'article L. 423-1-2 et ses actionnaires de permettre à cette société d'économie mixte de souscrire au moins une part sociale de la société de coordination.

- ⑥⑥ « La qualité de gestion technique et financière de l'organisme ou de la société acquéreur doit avoir été constatée à l'occasion d'un contrôle ou d'une évaluation prévus à l'article L. 342-2.
- ⑥⑦ « En cas d'acquisition des logements, l'opération ne peut avoir pour effet d'accroître de plus de 20 % le nombre de logements locatifs sociaux gérés par l'organisme ou la société d'économie mixte mis en demeure, sauf en cas d'accord de sa part, et ne peut pas excéder sa compétence géographique. En cas d'acquisition de capital ou de souscription d'au moins une part sociale d'une société de coordination, l'opération ne peut avoir pour effet d'augmenter de plus de 20 % le nombre de logements gérés par l'organisme ou la société mis en demeure ni par le groupe auquel il appartient, sauf en cas d'accord de sa part.
- ⑥⑧ « Une aide mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 452-1 peut être accordée à l'organisme ou à la société mis en demeure.
- ⑥⑨ « En cas de désaccord constaté six mois après la mise en demeure sur le prix d'acquisition des logements ou du capital d'un organisme, le ministre chargé du logement en fixe le prix après avis de la commission mentionnée à l'article L. 452-2-1-1. Les litiges relatifs à la fixation du prix sont portés devant la juridiction administrative.
- ⑦⑩ « III. – Le présent article ne s'applique pas aux organismes dont le siège social est situé à en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion, à Mayotte et en Corse. »
- ⑦⑪ III. – Les dispositions des articles L. 423-2 et L. 481-1-2 du code de la construction et de l'habitation dans leur rédaction issue de la présente loi entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2021.
- ⑦⑫ Les dispositions des articles L. 423-1-1, L. 423-1-2 et L. 423-1-3 du même code demeurent applicables dans leur rédaction antérieure à la présente loi aux sociétés anonymes agréées en application de ces dispositions à la date de publication de la présente loi. Ces sociétés continuent à bénéficier des dispositions du 4^o de l'article 207 et du 2^o de l'article 1461 du code général des impôts.

Article 26

- ① L'article L. 411-2-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Le premier alinéa, qui devient un : « I », est ainsi modifié :
- ③ a) Les mots : « et réalisant exclusivement son activité dans le champ de l'article L. 411-2 » sont supprimés ;
- ④ b) Il est complété par deux phrases ainsi rédigées : « Cette opération ne peut être réalisée qu'à la condition qu'elle n'entraîne aucun dépassement de l'objet social de la société anonyme d'habitations à loyer modéré, ni de sa compétence géographique. Les logements transmis font l'objet de conventions conclues en application de l'article L. 351-2 dans un délai d'un an. » ;
- ⑤ 2° Au deuxième alinéa, les mots : « et réalisant exclusivement son activité dans le champ de l'article L. 411-2 » sont supprimés ;
- ⑥ 3° Après le quatrième alinéa, sont insérés cinq alinéas ainsi rédigés :
- ⑦ « La rémunération des actionnaires de sociétés d'habitations à loyer modéré par une société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1 est réalisée par émission d'actions auxquelles les articles L. 423-4 et L. 423-5 s'appliquent.
- ⑧ « II. – Un office public de l'habitat peut, par voie de fusion ou de scission, transmettre son patrimoine à un ou plusieurs organismes mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1.
- ⑨ « La rémunération de la collectivité de rattachement de l'office public de l'habitat absorbé ou scindé en actions de la société bénéficiaire est fixée sur la base du rapport des capitaux propres non réévalués respectifs des organismes.
- ⑩ « III. – Une société d'habitations à loyer modéré dont les parts sociales sont réunies dans une seule main peut être dissoute uniquement si l'actionnaire unique est un organisme d'habitations à loyer modéré ou une société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1.
- ⑪ « Une société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1 dont les parts sociales sont réunies dans une seule main peut être dissoute uniquement si l'actionnaire unique est un organisme d'habitations

à loyer modéré ou une société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1. Cette opération ne peut être réalisée qu'à la condition qu'elle n'entraîne aucun dépassement de l'objet social de l'organisme bénéficiaire. Les logements transmis font l'objet de conventions conclues en application de l'article L. 351-2 dans un délai d'un an. » ;

- ⑫ 4° Le cinquième alinéa constitue un : « IV ».

Article 27

- ① I. – Le premier alinéa de l'article L. 423-15 du même code est ainsi modifié :

- ② 1° Après les mots : « 5 % du capital » sont ajoutés les mots : « ainsi qu'à tout autre organisme mentionné aux articles L. 411-2, L. 481-1 et L. 365-1 membre du même groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-1-1 que lui » ;

- ③ 2° À la troisième phrase, le mot : « conjointe » est remplacé par les mots : « de l'un » et les mots « deux mois » sont remplacés par les mots : « quinze jours ».

- ④ II. – Le premier alinéa de l'article L. 423-16 du même code est ainsi modifié :

- ⑤ 1° Après les mots : « du code de commerce », sont ajoutés les mots : « ainsi qu'à tout autre organisme mentionné aux articles L. 411-2, L. 481-1 et L. 365-1 membre du même groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-1-1 que lui » ;

- ⑥ 2° À la troisième phrase, le mot « conjointe » est remplacé par les mots : « de l'un » et les mots : « deux mois » sont remplacés par les mots : « quinze jours ».

- ⑦ III. – L'article L. 481-8 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

- ⑧ « Ces sociétés d'économie mixte peuvent accorder des avances et des prêts financées par des ressources de l'activité agréée dans les conditions mentionnées aux articles L. 423-15 et L. 423-16. »

- ⑨ IV. – À l'article L. 511-6 du code monétaire et financier, après le quatorzième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

- ⑩ « 6 bis. Aux organismes et sociétés qui constituent un groupe d'organismes de logement social mentionné à l'article L. 423-1-1 du code de la construction et de l'habitation pour les opérations de crédit auxquelles ils procèdent entre eux. »
- ⑪ V. – L'article L. 511-7 du même code est ainsi modifié :
- ⑫ 1° Après le I, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑬ « II. – Les interdictions définies à l'article L. 511-5 ne font pas obstacle à ce que les organismes et sociétés qui constituent un groupe d'organismes de logement social mentionné à l'article L. 423-1-1 du code de la construction et de l'habitation procèdent à des opérations de trésorerie entre eux. » ;
- ⑭ 2° Le II devient le III.

CHAPITRE II

Adaptation des conditions d'activité des organismes de logement social

Article 28

- ① I. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° L'article L. 411-2 est ainsi modifié :
- ③ a) Après le cinquième alinéa sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- ④ « – les sociétés anonymes de coordination ;
- ⑤ « – les sociétés anonymes de vente d'habitation à loyer modéré. » ;
- ⑥ b) Il est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ⑦ « Ils enregistrent les résultats de l'activité relevant de la gestion de services d'intérêt économique général mentionnés au présent article sur un compte ne pouvant être utilisé qu'au financement de cette activité. Toutefois, les sociétés peuvent les utiliser à la distribution d'un dividende, dans la limite d'un montant fixé par les clauses types mentionnées à l'article L. 422-5. » ;
- ⑧ 2° L'article L. 421-1 est ainsi modifié :

- ⑨ a) Après la dernière phrase du 17°, il est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « Lorsque ce seuil est dépassé, elles doivent réaliser ces prestations de services au sein d'une filiale. » ;
- ⑩ b) Après le trente-huitième alinéa est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑪ « 19° De créer une filiale pour construire, acquérir, vendre ou donner en location des équipements locaux d'intérêt général ou des locaux à usage commercial ou professionnel, gérer des immeubles abritant des équipements locaux d'intérêt général et des locaux à usage commercial ou professionnel ; »
- ⑫ 3° L'article L. 421-2 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ⑬ « 8° La totalité des parts d'une société civile immobilière. L'opération fait l'objet d'une autorisation administrative préalable. L'acquisition de la totalité des parts doit être effective à une date unique. L'actionnaire unique dissout la société qu'il détient dans un délai d'un an à compter de la date d'acquisition. Cette opération ne peut être réalisée qu'à la condition qu'elle n'entraîne aucun dépassement de l'objet social de l'office ni de sa compétence géographique. Les logements transmis font l'objet de conventions conclues en application de l'article L. 351-2 dans un délai d'un an. Toute opération de souscription intervenue en violation du présent alinéa est frappée d'une nullité d'ordre public. » ;
- ⑭ 4° Après le troisième alinéa de l'article L. 421-3, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑮ « 2°*bis* De créer une filiale pour réaliser pour le compte des collectivités territoriales ou leurs groupements des études d'ingénierie urbaine ; »
- ⑯ 5° Après le onzième alinéa de l'article L. 421-4, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑰ « 6°*ter* Créer une filiale pour fournir des services d'animation sociale, de veille, d'aide aux démarches et d'accompagnement aux personnes âgées ou en situation de handicap locataires ou occupants d'un logement social, répondant à des besoins non ou partiellement satisfaits. » ;
- ⑱ 6° L'article L. 421-6 est ainsi modifié :

- ⑲ a) Au neuvième alinéa, les mots : « À partir du 1^{er} janvier 2017 et, pour les communes situées dans le périmètre de la métropole du Grand Paris, au plus tard au 31 décembre 2017, » sont supprimés ;
- ⑳ b) Le dixième alinéa est supprimé ;
- ㉑ c) Au treizième alinéa, les deuxième, troisième et quatrième phrases sont supprimées ;
- ㉒ d) Les quatorzième et quinzième alinéas sont supprimés ;
- ㉓ e) À partir du 1^{er} janvier 2021, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- ㉔ « À l'exception de la métropole du Grand Paris, une collectivité territoriale, un établissement public de coopération intercommunale, un établissement public territorial de la métropole du Grand Paris ou la commune de Paris ne peut être la collectivité de rattachement de plusieurs offices publics de l'habitat mentionnés à l'article L. 411-2. Dans ce cas, après mise en demeure, le représentant de l'État dans le département prononce par arrêté la fusion des organismes rattachés. » ;
- ㉕ 7° Les quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 421-12 sont supprimés ;
- ㉖ 8° À compter du 1^{er} janvier 2021, l'article L. 421-17 est ainsi rédigé :
- ㉗ « Art. L. 421-17. – En matière de gestion financière et comptable, les offices publics de l'habitat sont soumis aux règles applicables aux entreprises de commerce. » ;
- ㉘ 9° L'article L. 421-19 est abrogé à compter du 1^{er} janvier 2021 ;
- ㉙ 10° L'article L. 421-20 est abrogé à compter du 1^{er} janvier 2021 ;
- ㉚ 11° À compter du 1^{er} janvier 2021, le premier alinéa de l'article L. 421-21 est ainsi rédigé :
- ㉛ « Les dispositions financières, budgétaires et comptables prévues par le code général des collectivités territoriales sont applicables aux offices publics de l'habitat dans les conditions suivantes : » ;
- ㉜ 12° À compter du 1^{er} janvier 2021, le premier alinéa de l'article L. 421-22 est ainsi rédigé :

- ③ « Ainsi qu'il est dit au IV de l'article 116 de la loi n° 2003-1311 du 30 décembre 2003 de finances pour 2004, les offices publics de l'habitat déposent leurs fonds auprès de l'État, de la Caisse des dépôts et consignations, de la Banque de France ou auprès d'un établissement de crédit ayant obtenu un agrément en vertu des dispositions applicables dans les États membres de l'Union européenne ou les autres États parties à l'accord sur l'Espace économique européen. » ;
- ④ 13° À L'article L. 421-26, les mots : « n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics. » sont remplacés par les mots : « n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics. » ;
- ⑤ 14° L'article L. 422-2 est ainsi modifié :
- ⑥ a) Le dix-septième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Lorsque ce seuil est dépassé, elles doivent réaliser ces prestations de services au sein d'une filiale. » ;
- ⑦ b) Après le vingt-deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑧ « – de souscrire à ou d'acquérir la totalité des parts d'une société civile immobilière. L'opération fait l'objet d'une autorisation préalable du ministre chargé du logement. L'acquisition de la totalité des parts doit être effective à une date unique. L'actionnaire unique dissout la société qu'il détient dans un délai d'un an à compter de la date d'acquisition. Cette opération ne peut être réalisée qu'à la condition qu'elle n'entraîne aucun dépassement de l'objet social de la société ni de sa compétence géographique. Les logements transmis font l'objet de conventions conclues en application de l'article L. 351-2 du présent code dans un délai d'un an. Toute opération de souscription intervenue en violation du présent alinéa est frappée d'une nullité d'ordre public. » ;
- ⑨ c) Il est complété par quatre alinéas ainsi rédigés :
- ⑩ « Elles peuvent créer des filiales pour :
- ⑪ « – construire, acquérir, vendre ou donner en location des équipements locaux d'intérêt général ou des locaux à usage commercial ou professionnel, gérer des immeubles abritant des équipements locaux d'intérêt général et des locaux à usage commercial ou professionnel ;
- ⑫ « – réaliser pour le compte des collectivités territoriales ou leurs groupements des études d'ingénierie urbaine ;

- ④③ « – fournir des services d’animation sociale, de veille, d’aide aux démarches et d’accompagnement aux personnes âgées ou en situation de handicap locataires ou occupants d’un logement social, répondant à des besoins non ou partiellement satisfaits » ;
- ④④ 15° Après le vingt-troisième alinéa de l’article L. 422-3, sont insérés cinq alinéas ainsi rédigés :
- ④⑤ « 16° De souscrire à ou d’acquérir la totalité des parts d’une société civile immobilière. L’opération fait l’objet d’une autorisation préalable du ministre chargé du logement. L’acquisition de la totalité des parts doit être effective à une date unique. L’actionnaire unique dissout la société qu’il détient dans un délai d’un an à compter de la date d’acquisition. Cette opération ne peut être réalisée qu’à la condition qu’elle n’entraîne aucun dépassement de l’objet social de la société ni de sa compétence géographique. Les logements transmis font l’objet de conventions conclues en application de l’article L. 351-2 du présent code dans un délai d’un an. Toute opération de souscription intervenue en violation du présent alinéa est frappée d’une nullité d’ordre public ;
- ④⑥ « 17° Elles peuvent créer des filiales pour :
- ④⑦ « – construire, acquérir, vendre ou donner en location des équipements locaux d’intérêt général ou des locaux à usage commercial ou professionnel, gérer des immeubles abritant des équipements locaux d’intérêt général et des locaux à usage commercial ou professionnel ;
- ④⑧ « – réaliser pour le compte des collectivités territoriales ou leurs groupements des études d’ingénierie urbaine ;
- ④⑨ « – fournir des services d’animation sociale, de veille, d’aide aux démarches et d’accompagnement aux personnes âgées ou en situation de handicap locataires ou occupants d’un logement social, répondant à des besoins non ou partiellement satisfaits. » ;
- ④⑩ 16° Le vingt-septième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Lorsque ce seuil est dépassé, elles doivent réaliser ces prestations de services au sein d’une filiale. » ;
- ④⑪ 17° L’article L. 424-2 est ainsi modifié :
- ④⑫ a) Les mots : « des quartiers d’habitat social » sont remplacés par les mots : « des quartiers prioritaires de la politique de la ville » ;

- 53) b) Après les mots : « développement durable du territoire » sont ajoutés les mots : « et pour les habitants des logements situés en dehors des zones géographiques définies par décret se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements » ;
- 54) 18° À l'article L. 433-1, les mots : « n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics » sont remplacés par les mots : « n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics. » ;
- 55) 19° L'article L. 445-1 est ainsi modifié :
- 56) a) Au premier alinéa, après les mots : « article L. 411-9 » sont insérés les mots : « , le cas échéant du plan stratégique de groupe et du cadre stratégique d'utilité sociale mentionnés à l'article L. 423-2-1, » ;
- 57) b) Le quatrième alinéa est supprimé ;
- 58) c) Le huitième alinéa est ainsi modifié :
- 59) – après les mots : « un plan de mise en vente », les mots : « à leurs locataires » sont supprimés ;
- 60) – il est complété par une phrase ainsi rédigée : « Le plan de mise en vente comprend la liste des logements que l'organisme prévoit d'aliéner pour la durée de la convention et soumis à autorisation en application de l'article L. 443-7, ainsi que les documents relatifs aux normes d'habitabilité et de performance énergétiques mentionnées à l'article L. 443-7. L'organisme est tenu de consulter la commune d'implantation ainsi que les collectivités qui ont accordé un financement ou leurs garanties aux emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements concernés. La commune émet son avis dans un délai de deux mois à compter du jour où le maire a reçu la consultation. Faute d'avis de la commune à l'issue de ce délai, celui-ci est réputé favorable. » ;
- 61) d) Au douzième alinéa, les mots : « un cahier des charges de gestion sociale de l'organisme, établi » sont remplacés par les mots : « les engagements pris par l'organisme en matière de gestion sociale établis » ;
- 62) e) Après le seizième alinéa sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- 63) « Le représentant de l'État auquel un organisme est tenu d'adresser un projet de convention d'utilité sociale peut, à la demande de l'organisme, lui octroyer un délai d'un an renouvelable une fois pour satisfaire cette

obligation. Le demandeur doit justifier d'un projet de rapprochement avec un ou plusieurs autres organismes. Dans ce cas, la convention en vigueur est prorogée, ou prolongée par avenant, jusqu'à conclusion de la nouvelle convention.

- ⑥4 « Le représentant de l'État ou l'organisme peuvent demander la conclusion d'une nouvelle convention dans un délai de trois ans dès lors que l'activité de l'organisme d'habitations à loyer modéré a connu des modifications substantielles non prévues par la convention d'utilité sociale en vigueur. » ;
- ⑥5 20° L'article L. 445-2 est ainsi modifié :
- ⑥6 a) Le premier alinéa est ainsi modifié :
- ⑥7 – les mots : « Le cahier des charges de gestion sociale mentionné à l'article L. 445-1 récapitule » sont remplacés par les mots : « Les engagements pris par l'organisme en matière de gestion sociale mentionnés à l'article L. 445-1 récapitulent » ;
- ⑥8 – les mots : « Il précise » sont remplacés par les mots : « Ils précisent » ;
- ⑥9 – les mots : « Il porte » sont remplacés par les mots : « Ils portent » ;
- ⑦0 b) Au deuxième alinéa, les mots : « Le cahier des charges est révisé tous les six ans. Toutefois, les » sont remplacés par le mot : « Les » ;
- ⑦1 c) Le troisième alinéa est ainsi modifié :
- ⑦2 – le mot : « Il » est remplacé par les mots : « La convention d'utilité sociale mentionnée à l'article L. 445-1 » ;
- ⑦3 – les mots : « le cahier des charges » sont remplacés par les mots : « la convention d'utilité sociale » ;
- ⑦4 21° Le deuxième alinéa du II de l'article L. 445-3 est ainsi modifié :
- ⑦5 a) Dans les deux premières phrases, les mots : « le cahier des charges » sont remplacés par les mots : « la convention d'utilité sociale » ;
- ⑦6 b) Les mots : « Par dérogation au deuxième alinéa de l'article L. 445-2, le cahier des charges peut être modifié » sont remplacés par les mots : « Par avenant, la convention d'utilité sociale peut être modifiée » ;

- ⑦⑦ 22° Au premier alinéa de l'article L. 445-3-1, les mots : « du cahier des charges de gestion sociale » sont remplacés par les mots : « de convention d'utilité sociale » ;
- ⑦⑧ 23° L'article L. 445-8 est abrogé.
- ⑦⑨ II. – Dans les conditions prévues par l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par voie d'ordonnance, dans un délai de six mois à compter de la publication de la présente loi, les mesures relevant du domaine de la loi :
- ⑧⑩ 1° Permettant aux organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et aux sociétés d'économie mixte mentionnées à l'article L. 481-1 du même code, de mettre en œuvre à titre expérimental une politique des loyers qui prenne mieux en compte la capacité financière des ménages nouveaux entrants du parc social ;
- ⑧⑪ 2° Adaptant le mode de calcul du supplément de loyer de solidarité mentionné à l'article L. 441-3 du même code afin de renforcer la prise en compte des capacités financières des locataires.
- ⑧⑫ Un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois suivant la publication de l'ordonnance.
- ⑧⑬ III. – Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par voie d'ordonnance, dans un délai de six mois à compter de la publication de la présente loi, les mesures relevant du domaine de la loi visant à permettre le développement de la vente de logements sociaux, destinées à :
- ⑧⑭ 1° Permettre l'inclusion dans un contrat de vente par un organisme d'habitations à loyer modéré à une personne physique d'un logement situé dans un immeuble destiné à être soumis au statut de la copropriété d'une clause permettant de différer le transfert de propriété de la quote-part de parties communes à l'acquéreur jusqu'à l'expiration d'une période ne pouvant excéder dix ans à compter de la première de ces ventes intervenues dans cet immeuble, en prévoyant la possibilité d'une décote du prix de vente ;
- ⑧⑮ 2° Définir les droits et les obligations de l'organisme vendeur et de l'acquéreur durant la période mentionnée au 1° ;

- 86 3° Définir les conditions dans lesquelles l'acquéreur participe au paiement des charges d'entretien et de fonctionnement des parties communes de l'immeuble pendant la période mentionnée au 1°, en dehors de toute application du statut de la copropriété, de toute association syndicale libre ou de toute association foncière urbaine libre.
- 87 Un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois suivant la publication de l'ordonnance.
- 88 IV. – Jusqu'au 31 décembre 2022, par dérogation aux dispositions de l'article L. 444-1 et suivants du code de commerce, les tarifs applicables aux prestations de notaires relatives aux opérations de fusion, absorption, scission et d'apports réalisées par les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 et à l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation peuvent faire l'objet d'une négociation lorsque l'assiette des émoluments est supérieure à 60 000 €
- 89 V. – L'article 1^{er} de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée est ainsi modifié :
- 90 1° Au troisième alinéa, après les mots : « leurs établissements publics » sont insérés les mots : « , à l'exception du titre II de la loi pour les offices publics de l'habitat mentionnés à l'article L. 421-1 du code de la construction et de l'habitation, » ;
- 91 2° Le cinquième alinéa est complété par les mots : « à l'exception du titre II de la présente loi. »
- 92 VI. – Au troisième alinéa de l'article 5-1 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, après les mots : « avec la maîtrise d'œuvre privée » sont insérés les mots : « à l'exception des organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les sociétés d'économie mixte mentionnées à l'article L. 481-1 du même code pour leur activité agréée, ».
- 93 VII. – Le quatorzième alinéa de l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation est applicable aux exercices comptables des organismes d'habitations à loyer modéré ouverts à compter du 1^{er} janvier 2021.

Article 29

- ① I. – Au IV de l'article L. 31-10-3 du code de la construction et de l'habitation, après le mot : « premier » sont insérés les mots : « alinéa du II », le mot : « troisième » est remplacé par le mot : « deuxième » et après le mot : « alinéa » sont ajoutés les mots : « du III ».
- ② II. – Au livre IV du même code :
- ③ 1° L'article L. 411-3 est ainsi modifié :
- ④ a) Au troisième alinéa, les mots : « des premier, troisième à cinquième et neuvième alinéas de » sont remplacés par les mots : « du premier alinéa du II, des deuxième à cinquième alinéas du III et du V » ;
- ⑤ b) Au quatrième alinéa, les mots : « septième alinéa » sont remplacés par les mots : « premier alinéa du I » ;
- ⑥ 2° Au troisième alinéa de l'article L. 411-4, les mots : « des premier, troisième à cinquième et neuvième alinéas de » sont remplacés par les mots : « du premier alinéa du II, des deuxième à cinquième alinéas du III et du V » ;
- ⑦ 3° Au chapitre IV, il est rétabli une section 4 ainsi rédigée :
- ⑧

« Section 4
- ⑨

« Sociétés de ventes d'habitations à loyer modéré
- ⑩ « Art. L. 422-4. – Une société de vente d'habitations à loyer modéré est une société anonyme ou une société anonyme coopérative agréée en application de l'article L. 422-5 et qui a pour seul objet l'acquisition de biens immobiliers appartenant à des organismes d'habitations à loyer modéré, à des sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 et à des organismes qui bénéficient de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2, en vue de la vente de ces biens.
- ⑪ « Les logements sociaux qu'elle détient sont gérés par des organismes d'habitation à loyer modérés, des sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 et des organismes qui bénéficient de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2.
- ⑫ « Les parts sociales ne peuvent être souscrites que par des organismes d'habitations à loyer modéré et des sociétés d'économie mixte agréées en

application de l'article L. 481-1 et par la société mentionnée à l'article L. 313-20.

- ⑬ « Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent article. » ;
- ⑭ 4° L'article L. 443-7 est ainsi modifié :
- ⑮ a) Le premier alinéa est ainsi modifié :
- ⑯ – après les mots : « des logements » sont insérés les mots : « ou des ensembles de logements » ;
- ⑰ – les mots : « Ils peuvent proposer à ces mêmes bénéficiaires la possibilité d'acquérir ces mêmes logements au moyen d'un contrat de location accession » sont supprimés ;
- ⑱ b) Les troisième à cinquième alinéas sont remplacés par deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑲ « La convention d'utilité sociale mentionnée à l'article L. 445-1 vaut autorisation de vendre pour les logements mentionnés dans le plan de mise en vente de la convention mentionnée à l'article L. 445-1 pour la durée de la convention.
- ⑳ « Si l'organisme propriétaire souhaite aliéner des logements qui ne sont pas mentionnés au programme de vente de la convention mentionnée à l'article L. 445-1, il adresse au représentant de l'État dans le département une demande d'autorisation. Le représentant de l'État dans le département consulte la commune d'implantation. La commune émet son avis dans un délai de deux mois à compter du jour où le maire a reçu la consultation du représentant de l'État dans le département. À défaut d'opposition motivée du représentant de l'État dans le département dans un délai de quatre mois, la vente est autorisée. L'autorisation est rendue caduque par la signature d'une nouvelle convention mentionnée à l'article L. 445-1. » ;
- ㉑ c) Le sixième alinéa est ainsi modifié :
- ㉒ – à la première phrase, les mots : « décision d'aliéner » sont remplacés par les mots : « demande d'autorisation d'aliénation pour des logements qui ne sont pas mentionnés au programme de vente de la convention mentionnée à l'article L. 445-1 », le mot : « qui » est remplacé par les mots : « Le président du conseil de la métropole » et les mots : « ainsi que les collectivités publiques qui ont accordé un financement ou leur garantie

aux emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements » sont supprimés ;

- ②③ – à la quatrième phrase, avant les mots : « à défaut », sont insérés les mots : « Dans ce cas, » et les mots : « la décision est exécutoire » sont remplacés par les mots : « la vente est autorisée » ;
- ②④ – les cinquième et sixième phrases sont supprimées ;
- ②⑤ *d)* Les septième et huitième alinéas sont remplacés par deux alinéas ainsi rédigés :
- ②⑥ « Toutefois, lorsque le logement est affecté à la location saisonnière, l'autorisation d'aliéner ne peut être délivrée qu'après accord de la commune d'implantation.
- ②⑦ « En cas de non-respect de l'obligation d'autorisation de l'aliénation par le représentant de l'État dans le département ou au par le président du conseil de la métropole, l'organisme vendeur est passible d'une sanction pécuniaire, dans la limite de 40 % du montant de la vente, hors frais d'acte, arrêtée par l'Agence nationale de contrôle du logement social ou le président du conseil de la métropole dans la situation prévue au cinquième alinéa. » ;
- ②⑧ *e)* Au neuvième alinéa, les mots : « mis en vente » sont remplacés par le mot : « vendus » et les mots : « , au regard des logements mis en commercialisation » sont ajoutés ;
- ②⑨ *f)* Au dixième alinéa, le mot : « sixième » est remplacé par le mot : « cinquième » ;
- ③⑩ *g)* Le dernier alinéa est supprimé ;
- ③① 5° L'article L. 443-7-1 est abrogé ;
- ③② 6° À l'article L. 443-8, le mot : « sixième » est remplacé par le mot : « cinquième » ;
- ③③ 7° À la première phrase de l'article L. 443-9, le mot : « et » est remplacé par le signe : « , » et après les mots : « personne morale » sont insérés les mots : « et relevant de l'exception à la gestion en flux des logements prévus à l'article L. 441-1, » ;
- ③④ 8° L'article L. 443-10 est remplacé par les dispositions suivantes :

- ③⑤ « Art. L. 443-10. – Sauf dispositions spécifiques, la vente d'un logement réalisée dans le cadre des dispositions de la présente section entraîne la résiliation de droit de la convention mentionnée à l'article L. 353-2 lorsqu'elle ne porte que sur le ou les logements vendus. Si le ou les logements vendus figurent dans une convention mentionnée à l'article L. 353-2 qui porte sur un ensemble de logements plus important, elle est révisée afin d'exclure les logements vendus. » ;
- ③⑥ 9° L'article L. 443-11 est ainsi modifié :
- ③⑦ a) Avant le premier alinéa, sont insérés cinq alinéas ainsi rédigés :
- ③⑧ « I. – L'organisme propriétaire peut vendre tout logement à un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte agréée au titre de l'article L. 481-1 ou à un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 ou à un organisme de foncier solidaire défini à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme en vue de la conclusion d'un bail réel solidaire tel que défini aux articles L. 255-1 et suivants, sans qu'il soit fait application des conditions d'ancienneté, d'habitabilité et de performance énergétique prévues à l'article L. 443-7. La convention mentionnée à l'article L. 353-2 n'est pas résiliée de droit et les locataires en place continuent à bénéficier des conditions antérieures de location.
- ③⑨ « Les aliénations aux bénéficiaires mentionnés à l'alinéa précédent ne font pas l'objet de l'autorisation prévue à l'article L. 443-7, mais font l'objet d'une simple déclaration au représentant de l'État dans le département.
- ④⑩ « Le prix de vente aux bénéficiaires mentionnés au premier alinéa est fixé librement par l'organisme.
- ④⑪ « Toutefois, lorsqu'une aliénation à ces bénéficiaires conduit à diminuer de plus de 30 % le parc de logements locatifs détenu sur les trois dernières années par un organisme d'habitations à loyer modéré, elle doit faire l'objet d'une demande d'autorisation au représentant de l'État dans le département. Cette demande d'autorisation doit mentionner la motivation du conseil d'administration ou du directoire et préciser si cette cession se fait dans le cadre d'un projet de dissolution de l'organisme. Dans ce dernier cas, l'autorisation d'aliéner est examinée au regard des conditions de mise en œuvre des dispositions relatives à la dissolution de l'organisme.

- ④② « En cas de non-respect de l'obligation prévue à l'alinéa précédent, l'acte entraînant le transfert de propriété est entaché de nullité. L'action en nullité peut être intentée par l'autorité administrative ou par un tiers dans un délai de cinq ans à compter de la publication de l'acte au fichier immobilier. » ;
- ④③ *b)* Le premier alinéa, qui constitue un : « II », est ainsi modifié :
- ④④ – la première phrase est complétée par les mots : « , s'il occupe le logement depuis au moins trois ans » ;
- ④⑤ – à la deuxième phrase, après le mot : « locataire » sont insérés les mots : « qui occupe le logement depuis au moins trois ans » ;
- ④⑥ *c)* Au deuxième alinéa, après le mot : « locataire » sont insérés les mots : « qui occupe le logement depuis au moins trois ans » ;
- ④⑦ *d)* Après le deuxième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- ④⑧ « Les logements occupés auxquels sont appliqués les plafonds de ressources des prêts locatifs sociaux peuvent aussi être vendus, s'ils ont été construits ou acquis par un organisme d'habitations à loyer modéré depuis plus de quinze ans, à des personnes morales de droit privé. Dans ce cas, les baux et la convention mentionnée à l'article L. 353-2 demeurent jusqu'au départ des locataires en place.
- ④⑨ « III. – Les logements vacants des organismes d'habitations à loyer modéré peuvent être vendus, dans l'ordre décroissant de priorité : » ;
- ⑤⑩ *e)* Les troisième à cinquième alinéas sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :
- ⑤① « – à toute personne physique remplissant les conditions auxquelles doivent satisfaire les bénéficiaires des opérations d'accession à la propriété, mentionnées à l'article L. 443-1, parmi lesquels l'ensemble des locataires de logements appartenant aux bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans le département, ainsi que les gardiens d'immeuble qu'ils emploient sont prioritaires ; »
- ⑤② *f)* Au cinquième alinéa, les mots : « qui s'engage à mettre ce logement pendant au moins quinze ans à la disposition de personnes défavorisées mentionnées au II de l'article L. 301-1 » sont supprimés ;
- ⑤③ *g)* Après le cinquième alinéa sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

- 54 « – à toute autre personne physique.
- 55 « Les logements vacants auxquels sont appliqués les plafonds de ressources des prêts locatifs sociaux peuvent être vendus s'ils ont été construits ou acquis par un organisme d'habitations à loyer modéré depuis plus de quinze ans, aux bénéficiaires mentionnés aux trois précédents alinéas auxquels s'ajoute, en dernier ordre de priorité, toute personne morale de droit privé.
- 56 « IV. – La mise en vente du ou des logements doit se faire par voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'État et à un prix fixé par l'organisme propriétaire en prenant pour base le prix d'un logement comparable, libre d'occupation lorsque le logement est vacant ou vendu à son occupant, ou occupé lorsque le logement est occupé. » ;
- 57 *h)* Le sixième alinéa est ainsi modifié :
- 58 – les mots : « logement vacant » sont remplacés par le mot : « logement » ;
- 59 – les mots : « et devenu vacant, soit un logement auparavant acquis par une telle société en application du septième alinéa du présent article et devenu vacant » sont supprimés ;
- 60 – les mots : « ou acquis par une telle société en application du septième alinéa du présent article » sont supprimés ;
- 61 *i)* Les septième et huitième alinéas sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :
- 62 « V. – Tous les logements, vacants ou occupés, peuvent également être vendus dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain aux établissements publics créés en application des articles L. 321-1, L. 321-14 et L. 326-1 du code de l'urbanisme, en vue de leur démolition préalablement autorisée par le représentant de l'État dans le département ; dans ce cas, les baux demeurent jusqu'au départ des locataires en place, le cas échéant. » ;
- 63 *j)* Au neuvième alinéa, qui constitue un « VI », après les mots : « toute personne physique ou morale », les mots : « , ou les louer à ces mêmes personnes pour des usages autres que l'habitation » sont supprimés et la dernière phrase est supprimée ;

- 64) k) Les dixième et onzième alinéas sont supprimés ;
- 65) 10° L'article L. 443-12 est remplacé par les dispositions suivantes :
- 66) « Art. L. 443-12. – Lorsque le logement est vendu à des bénéficiaires prévus au III de l'article L. 443-11, l'organisme vend, par ordre de priorité défini à cet article, à l'acheteur qui le premier formule l'offre qui correspond ou qui est supérieure au prix évalué en application de l'article L. 443-11 ou, si l'offre est inférieure au prix évalué, qui en est la plus proche, dans des conditions définies par décret. » ;
- 67) 11° L'article L. 443-12-1 est ainsi modifié :
- 68) a) Le deuxième alinéa est ainsi modifié :
- 69) – à la première phrase, les mots : « à l'évaluation faite par le service des domaines » sont remplacés par les mots : « au prix de mise en vente fixé en application de l'article L. 443-11 » ;
- 70) – à la dernière phrase, les mots : « l'évaluation faite par le service des domaines » sont remplacés par les mots : « le prix de mise en vente » ;
- 71) b) Au quatrième alinéa, les mots : « à l'évaluation faite par le service des domaines » sont remplacés par les mots : « au prix de mise en vente fixé en application de l'article L. 443-11 » ;
- 72) 12° L'article L. 443-13 est ainsi modifié :
- 73) a) Le deuxième alinéa est complété par trois phrases ainsi rédigées : « L'organisme d'habitations à loyer modéré doit alors saisir le garant de l'emprunt d'une demande de maintien de la garantie. Le garant de l'emprunt fait part de sa décision dans un délai de trois mois à compter du jour où il a reçu la demande de l'organisme d'habitations à loyer modéré. À défaut d'opposition dans ce délai de trois mois, l'accord est réputé donné. » ;
- 74) b) Au troisième alinéa, le mot : « Toutefois, » est supprimé ;
- 75) c) Au cinquième alinéa, les mots : « neuvième alinéa » sont remplacés par le signe « VI » ;
- 76) 13° L'article L. 443-14 est ainsi modifié :
- 77) a) Au premier alinéa, après les mots : « d'aliénation » sont insérés les mots : « d'un logement intermédiaire ou » ;

- 78) b) Le second alinéa est supprimé ;
- 79) 14° Au deuxième alinéa du I de l'article L. 443-14-1, les mots : « des cinquième et septième alinéas » sont remplacés par les mots : « du I et du troisième alinéa du III » ;
- 80) 15° Après l'article L. 443-14-1, il est inséré un article L. 443-14-2 ainsi rédigé :
- 81) « Art. L. 443-14-2. – I. – L'organisme d'habitations à loyer modéré indique par écrit à l'acquéreur, préalablement à la vente, le montant des charges locatives et, le cas échéant, de copropriété des deux dernières années, et lui transmet la liste des travaux réalisés les cinq dernières années sur les parties communes. En tant que de besoin, il fournit une liste des travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun qu'il serait souhaitable d'entreprendre, accompagnée d'une évaluation du montant global de ces travaux et de la quote-part imputable à l'acquéreur.
- 82) « II. – Dans les copropriétés comportant des logements vendus en application de la présente section, la liste de travaux mentionnée au I fait l'objet, le cas échéant, d'une présentation annuelle par le syndic devant l'assemblée générale des copropriétaires.
- 83) « Lorsqu'ils sont votés par l'assemblée générale des copropriétaires, les travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun donnent lieu à la constitution d'avances, selon des modalités définies par l'assemblée générale. L'organisme d'habitations à loyer modéré est dispensé de cette obligation.
- 84) « Ces avances sont déposées sur un compte bancaire ou postal séparé ouvert au nom du syndicat des copropriétaires avec une rubrique particulière pour chaque copropriétaire. Le compte et les rubriques ne peuvent faire l'objet d'aucune convention de fusion, de compensation ou d'unité de compte.
- 85) « L'organisme d'habitations à loyer modéré est dispensé de l'obligation de versement prévue au II de l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et constitue dans ses comptes une provision correspondant à celui-ci et souscrit une caution bancaire au profit du syndicat de copropriétaires. Il verse sa contribution, sur appel de fond, à la réalisation du diagnostic et des travaux prévus à l'article L. 731-1 et à l'article L. 731-2. » ;

- 86 16° Après l'article L. 443-15-1, il est inséré un article L. 443-15-1-1 ainsi rédigé :
- 87 « *Art. L. 443-15-1-1.* – Afin d'assurer l'équilibre économique et social d'un ou plusieurs ensembles d'habitations ou d'un quartier connaissant des difficultés particulières, l'organisme d'habitations à loyer modéré propriétaire peut, après accord du représentant de l'État dans le département, qui consulte la commune d'implantation, louer à toute personne physique ou morale pour des usages autres que l'habitation. Afin de contribuer aux politiques de développement social des quartiers, et notamment de ceux connaissant des difficultés particulières, un organisme d'habitations à loyer modéré peut mettre à disposition d'une association des locaux moyennant, éventuellement, le paiement des charges locatives correspondant à ces locaux.
- 88 « Dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville ou dans les territoires définis à l'article 6 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent, après avis de la commune d'implantation, louer des locaux d'habitation situés en rez-de-chaussée, en vue d'y exercer des activités économiques. Passé le délai d'un mois, cet avis est réputé favorable. Le bail d'habitation de ces locaux n'est pas soumis au chapitre V du titre IV du livre I^{er} du code de commerce et ne peut être un élément constitutif du fonds de commerce.
- 89 « Dans ce cas, les dispositions prévues aux articles L. 311-3, L. 631-7, L. 631-7-4 et L. 631-7-5 ne s'appliquent pas. » ;
- 90 17° L'article L. 443-15-2 est ainsi modifié :
- 91 a) Au premier alinéa, les mots : « septième alinéa » sont remplacés par le signe : « I » ;
- 92 b) Aux deuxième et troisième alinéas, la phrase : « Toutefois, lorsqu'une société d'économie mixte met en vente un logement conventionné vacant, elle doit l'offrir à l'ensemble des locataires de son patrimoine conventionné dans le département par la voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'État. » est supprimée ;
- 93 18° Aux premier et deuxième alinéas de l'article L. 443-15-2-1, la phrase : « Toutefois, lorsqu'une collectivité territoriale met en vente un logement conventionné vacant, elle doit l'offrir en priorité à l'ensemble des

locataires de son patrimoine conventionné dans son territoire, par la voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'État. » est supprimée ;

- ⑨4 19° À l'article L. 443-15-2-2, les mots : « des sixième à huitième alinéas » sont remplacés par les mots : « des troisième, cinquième et sixième alinéas » ;
- ⑨5 20° L'article L. 443-15-2-3 est ainsi modifié :
- ⑨6 a) Au premier alinéa, les mots : « quatrième à septième, neuvième et avant-dernier » sont remplacés par les mots : « troisième à cinquième, septième, neuvième et dernier » ;
- ⑨7 b) Au quatrième alinéa, les mots : « troisième à cinquième » sont remplacés par les mots : « deuxième à quatrième » ;
- ⑨8 21° À l'article L. 443-15-3, avant le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑨9 « Les dispositions de la présente section s'appliquent nonobstant toutes stipulations contraires. »
- ⑩0 22° Au dernier alinéa de l'article L. 443-15-7, le mot : « cinq » est remplacé par le mot : « dix » ;
- ⑩1 III. – Le cinquième alinéa de l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme est supprimé.
- ⑩2 IV. – Toutes les autorisations de vendre implicites ou notifiées doivent être reprises dans le plan de vente mentionné à l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation à la signature de la première convention mentionnée à l'article L. 445-1 conclue postérieurement à la publication de la présente loi.

CHAPITRE III

Dispositions diverses

Article 30

- ① I. – L'article L. 342-5 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

- ② « Pour l'exercice de ses missions, l'agence est destinataire de toutes les informations transmises annuellement au ministère chargé du logement par les bailleurs sociaux pour l'établissement du répertoire des logements locatifs sociaux et de leurs occupants, mentionné à l'article L. 411-10. »
- ③ II. – L'article L. 342-9 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ④ « Lorsque l'organisme contrôlé est un office public de l'habitat mentionné à l'article L. 421-1, l'agence peut communiquer les mêmes informations à la collectivité ou l'organisme auquel il est rattaché en application de l'article L. 421-6 et, lorsqu'il en est membre, au groupe mentionné à l'article L. 423-2-1. »
- ⑤ III. – L'article L. 342-14 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ⑥ « II. – Les décisions de sanctions prononcées par le ministre chargé du logement sur proposition de l'agence sont publiées au bulletin officiel. »
- ⑦ IV. – L'article L. 452-3 du même code est ainsi modifié :
- ⑧ 1° Le c est complété par les mots : « et le produit de la taxe versée en application de l'article L. 443-14-1 » ;
- ⑨ 2° Le g est complété par les mots : « et le produit des sanctions pécuniaires mentionnées à l'article L. 342-14 ».

Article 31

- ① I. – L'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016 relative à la réorganisation de la collecte de la participation des employeurs à l'effort de construction est ratifiée.
- ② II. – L'ordonnance n° 2017-52 du 19 janvier 2017 modifiant l'objet de l'Association pour l'accès aux garanties locatives et de l'Association foncière logement est ratifiée.
- ③ III. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ④ 1° À l'article L. 313-17 et au premier alinéa de l'article L. 313-17-1, les mots : « et L. 313-20 » sont remplacés par les mots : « , L. 313-20, L. 313-33 et L. 313-34 » ;

- ⑤ 2° À l'article L. 313-17-4, les mots : « mentionnés aux articles L. 313-18, L. 313-19 et L. 313-20 et des entités sur lesquelles ils exercent un contrôle au sens de l'article L. 233-3 du code du commerce » sont remplacés par les mots : « du groupe Action Logement » ;
- ⑥ 3° Aux *a* et *d* du 2° et au *b* du 3° du I de l'article L. 313-18-1 ainsi qu'au deuxième alinéa de l'article L. 313-18-3, les mots : « sociétés mentionnées aux articles L. 313-19 et L. 313-20 » sont remplacés par les mots : « organismes mentionnés aux articles L. 313-19, L. 313-20, L. 313-33 et L. 313-34 » ;
- ⑦ 4° Au troisième alinéa des articles L. 313-33 et L. 313-34, les mots : « et à 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 » sont supprimés ;
- ⑧ 5° À la deuxième phrase du 4° du I de l'article L. 313-19-2, après les mots : « et de la part des versements des employeurs soumis à l'article L. 313-1 » sont insérés les mots : « ou à l'article L. 716-2 du code rural et de la pêche maritime » et après les mots : « au titre de l'obligation prévue à l'article L. 313-1 » sont insérés les mots : « ou à l'article L. 716-2 du code rural et de la pêche maritime ».
- ⑨ IV. – l'article L. 111-12 du code des juridictions financières, les mots : « l'Union des entreprises et des salariés pour le logement » sont remplacés par les mots : « les organismes mentionnés à l'article L. 313-17 du code de la construction et de l'habitation » ;
- ⑩ V. – Les dispositions du IV entrent en vigueur dans les conditions prévues à l'article 52 de l'ordonnance n° 2016-1360 du 13 octobre 2016 modifiant la partie législative du code des juridictions financières.

Article 32

- ① Le deuxième alinéa du III de l'article 81 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté est remplacé par les dispositions suivantes :
- ② « Avant le 1^{er} juillet 2019, les organismes d'habitations à loyer modéré transmettent au représentant de l'État du département de leur siège un projet de convention d'utilité sociale. »

Article 33

- ① Le X de l'article 117 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté est remplacé par les dispositions suivantes :
- ② « X. – L'ordonnance mentionnée au 1° du I du présent article est publiée dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la promulgation de la présente loi. L'ordonnance mentionnée au 2° du I du présent article est publiée dans un délai de trente mois à compter de la promulgation de la présente loi. Un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans les trois mois suivant la promulgation de chacune de ces ordonnances. »

TITRE III

RÉPONDRE AUX BESOINS DE CHACUN ET FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE

CHAPITRE I^{ER}

Favoriser la mobilité dans le parc social et le parc privé

Article 34

- ① La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi modifiée :
- ② 1° À l'article 2, après le cinquième alinéa, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- ③ « 2° *bis* Aux logements meublés loués dans le cadre d'un bail mobilité, régis par le titre I^{er} *ter* ; »
- ④ 2° Après le titre I^{er} *bis*, il est ajouté un titre I^{er} *ter* ainsi rédigé :
- ⑤ « *TITRE I^{ER} TER*
- ⑥ « *DES RAPPORTS ENTRE BAILLEURS ET LOCATAIRES DANS
LES LOGEMENTS MEUBLÉS LOUÉS AVEC UN BAIL MOBILITÉ*
- ⑦ « *Art. 25-12.* – Le bail mobilité est un contrat de location de courte durée d'un logement meublé au sens de l'article 25-4 , à un locataire justifiant, à la date de la prise d'effet du bail, être en formation

professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, ou en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle.

- ⑧ « Le bail mobilité est régi par les dispositions du présent titre qui sont d'ordre public. Sauf disposition contraire, les dispositions du titre I^{er} *bis* ne sont pas applicables.
- ⑨ « Les articles 1^{er}, 3-2, 4, 5, 6, 7, 7-1, 8, 18, 22-1, 22-2, 25-4, 25-5 et les I à IV de l'article 8-1 sont applicables au bail mobilité.
- ⑩ « La commission départementale de conciliation n'est pas compétente pour l'examen des litiges résultant de l'application des dispositions du présent titre.
- ⑪ « Le présent titre ne s'applique ni aux logements-foyers, ni aux logements faisant l'objet d'une convention avec l'État portant sur leurs conditions d'occupation et leurs modalités d'attribution.
- ⑫ « Art. 25-13. – I. – Le contrat de location est établi par écrit et précise :
- ⑬ « 1° Le nom ou la dénomination du bailleur et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire ;
- ⑭ « 2° Le nom du locataire ;
- ⑮ « 3° La date de prise d'effet ;
- ⑯ « 4° La durée du contrat de location conformément aux dispositions de l'article 25-14 ;
- ⑰ « 5° La consistance, la destination ainsi que la surface habitable de la chose louée, définie par le code de la construction et de l'habitation ;
- ⑱ « 6° La désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive et, le cas échéant, l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun, ainsi que des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication ;
- ⑲ « 7° Le montant du loyer et ses modalités de paiement ;
- ⑳ « 8° Le motif justifiant le bénéfice du bail mobilité conformément aux dispositions de l'article 25-12.

- ⑳ « Le contrat comporte en outre une mention selon laquelle le contrat de location est un bail mobilité régi par les dispositions du titre I^{er} *ter* de la présente loi. À défaut de cette mention ou de l'une des informations prévues au 4° ou au 8°, le contrat de location est régi par les dispositions du titre I^{er} *bis*.
- ㉑ « Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le copropriétaire bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.
- ㉒ « Le bailleur ne peut pas se prévaloir de la violation du présent article.
- ㉓ « En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux du logement, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom ou sa dénomination et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire.
- ㉔ « II. – Toute clause prévoyant une solidarité entre les colocataires ou leurs cautions est réputée non écrite.
- ㉕ « *Art. 25-14.* – Le bail mobilité est conclu pour une durée minimale d'un mois et maximale de dix mois, non renouvelable.
- ㉖ « Si, au terme du contrat, les parties concluent un nouveau bail portant sur le même logement meublé ou si le locataire reste et est laissé en possession des lieux, il s'opère un nouveau bail soumis aux dispositions du titre I^{er} *bis*.
- ㉗ « *Art. 25-15.* – Le locataire peut résilier le contrat à tout moment, sous réserve de respecter un délai de préavis d'un mois.
- ㉘ « Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifiée par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Le délai de préavis court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre.
- ㉙ « Le locataire est redevable du loyer et des charges relatifs à l'intégralité de la période couverte par le préavis, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

- ① « À l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation du logement loué.
- ② « *Art. 25-16.* – Le loyer est librement fixé et ne peut être révisé en cours de bail.
- ③ « *Art. 25-17.* – Aucun dépôt de garantie ne peut être exigé par le bailleur.
- ④ « *Art. 25-18.* – Les charges locatives accessoires au loyer principal sont récupérées par le bailleur sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définis dans le contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure. Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application de l'article 23. Ce montant ne peut pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le précédent locataire se serait acquitté. »

Article 35

- ① I. – L'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :
- ② « *Art. L. 441-2.* – I. – Il est créé, dans chaque organisme d'habitations à loyer modéré, une commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation de logements.
- ③ « Une commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation de logements est créée sur demande d'un établissement public de coopération intercommunale mentionné au vingtième alinéa de l'article L. 441-1, d'un établissement public territorial de la métropole du Grand Paris ou de la commune de Paris lorsque, sur le territoire concerné, un même organisme dispose de plus de 2 000 logements locatifs sociaux.
- ④ « II. – Elle est composée :
- ⑤ « – de six membres représentant l'organisme d'habitation à loyer modéré, désignés selon des modalités définies par décret, qui élisent en leur sein un président ;
- ⑥ « – du maire de la commune où sont implantés les logements attribués ou son représentant ;

- ⑦ « – du représentant de l'État dans le département ou son représentant ;
- ⑧ « – du président de l'établissement public de coopération intercommunale mentionné au vingtième alinéa de l'article L. 441-1 ou du président du conseil de territoire de l'établissement public territorial de la métropole du Grand Paris où sont situés les logements ou leur représentant.
- ⑨ « Lorsqu'une convention de gérance prévue à l'article L. 442-9 inclut l'attribution de logements, le président de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements de l'organisme ayant confié la gérance des immeubles est membre de droit, pour ces logements, de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements de l'organisme gérant.
- ⑩ « Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou l'établissement public territorial de la métropole du Grand Paris sur le territoire duquel se situent les logements a créé une conférence intercommunale du logement prévue à l'article L. 441-1-5 et a adopté le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs prévu à l'article L. 441-2-8, son président ou le président du conseil de territoire ou leur représentant dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix. À défaut, le maire de la commune où se situent les logements dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix.
- ⑪ « Participent aux travaux de la commission avec voix consultative :
- ⑫ « – un représentant désigné par des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévu à l'article L. 365-3, selon des modalités définies par décret ;
- ⑬ « – les maires d'arrondissement des communes de Paris, Marseille et Lyon ou leur représentant pour les logements situés dans le ou les arrondissements où ils sont territorialement compétents ;
- ⑭ « – les réservataires non membres de droit pour les logements relevant de leur contingent.
- ⑮ « III. – La commission attribue nominativement chaque logement locatif.
- ⑯ « Elle exerce sa mission d'attribution des logements locatifs dans le respect des articles L. 441-1 et L. 441-2-3, en prenant en compte les objectifs fixés à l'article L. 441.

- ⑰ « Par dérogation à l’alinéa précédent et pour les seuls logements ne faisant pas l’objet d’une réservation par le représentant de l’État dans le département en application du trente et unième alinéa de l’article L. 441-1, la commission d’attribution des logements et d’examen de l’occupation de logements peut attribuer en priorité tout ou partie des logements construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes en perte d’autonomie liée à l’âge ou au handicap, dans le cadre de programmes bénéficiant d’une autorisation spécifique délivrée par le représentant de l’État dans le département. Les modalités d’octroi de cette autorisation spécifique sont définies par décret.
- ⑱ « Pour les logements faisant l’objet d’une réservation par le représentant de l’État dans le département, celui-ci peut s’engager, en fonction de son appréciation des besoins locaux de logements adaptés à ce type de population, à proposer prioritairement les logements construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes en perte d’autonomie liée à l’âge ou au handicap.
- ⑲ « La séance de la commission d’attribution peut prendre une forme numérique en réunissant ses membres à distance selon des modalités définies par son règlement et approuvées également par le représentant de l’État dans le département. Pendant la durée de la commission d’attribution numérique, les membres de la commission font part de leurs décisions de manière concomitante à l’aide d’outils informatiques garantissant un accès sécurisé, un choix libre et éclairé, la confidentialité des échanges, le respect de la vie privée des demandeurs et la possibilité, à tout moment et pour tout membre, de renvoyer la décision à une commission d’attribution physique.
- ⑳ « IV. – La commission examine également les conditions d’occupation des logements que le bailleur lui soumet en application de l’article L. 442-5-1-1 ainsi que l’adaptation du logement aux ressources du ménage. Elle formule, le cas échéant, un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires. Cet avis est notifié aux locataires concernés. »
- ㉑ II. – Après l’article L. 442-5-1 du même code, il est inséré un article L. 442-5-1-1 ainsi rédigé :
- ㉒ « Art. L. 442-5-1-1. – Pour les logements situés dans les zones géographiques définies par décret en Conseil d’État se caractérisant par un déséquilibre important entre l’offre et la demande de logements, le bailleur examine, tous les six ans à compter de la date de signature du contrat de location, les conditions d’occupation du logement. Il transmet à la commission d’attribution des logements et d’examen de l’occupation des

logements les dossiers des locataires qui sont dans une des situations suivantes :

- ②③ « 1° Sur-occupation du logement telle que définie à l'article L. 542-2 du code de la sécurité sociale ;
- ②④ « 2° Sous-occupation en application de l'article L. 621-2 du présent code ;
- ②⑤ « 3° Départ de l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté ;
- ②⑥ « 4° Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un nouveau logement adapté aux personnes présentant un handicap ;
- ②⑦ « 5° Dépassement du plafond de ressource applicable au logement.
- ②⑧ « La commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements constate, le cas échéant, la situation et définit les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire.
- ②⑨ « Sur la base de l'avis émis par la commission, le bailleur procède avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.
- ③⑩ « Les dispositions des articles L. 442-3-1 et L. 442-3-2 sont applicables aux locataires ainsi identifiés. »
- ③① III. – Le IV de l'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction issue du I du présent article, et le II du présent article entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2019.
- ③② Les dispositions du II s'appliquent aux contrats de location en cours à compter de cette date.

Article 36

- ① I. – Le troisième alinéa de l'article L. 441-2-8 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Le plan prévoit un système de cotation de la demande dans le respect des priorités et des critères définis à l'article L. 441-1. Il précise son principe et ses modalités, notamment les critères choisis et leur

pondération, ainsi que les conditions dans lesquelles le refus d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur peut modifier la cotation de sa demande. La cotation est intégrée dans le dispositif de gestion de la demande mentionné à l'article L. 441-2-7. Le public et les demandeurs de logement social reçoivent une information appropriée sur le système mis en place dans le cadre du service d'accueil et d'information. »

- ③ II. – Au 7° de l'article L. 441-2-9 du même code, après les mots : « son contenu » sont ajoutés les mots : « , de même que les modalités d'application du système de cotation prévu au troisième alinéa de cet article ».
- ④ III. – Le I entre en vigueur à une date fixée par le décret prévu au 7° de l'article L. 441 -9 du code de la construction et de l'habitation et au plus tard le 31 décembre 2021.

Article 37

- ① I. – Le sixième alinéa de l'article L. 441-1-5 du code de la construction et de l'habitation est supprimé.
- ② II. – Le onzième alinéa de l'article L. 441-1-6 du même code est ainsi modifié :
- ③ 1° Après la deuxième phrase, il est inséré une phrase ainsi rédigée : « Cette commission assure le suivi et l'évaluation de la convention intercommunale d'attribution. » ;
- ④ 2° À la troisième phrase, les mots : « Cette commission » sont remplacés par le mot : « Elle » et le mot : « les » est remplacé par le mot : « certains » ;
- ⑤ 3° La quatrième phrase est remplacée par la phrase suivante : « Elle émet alors des avis quant à l'opportunité de présenter en commission d'attribution les dossiers présentés par les réservataires. »

Article 38

- ① I. – Au vingt-neuvième alinéa de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « pour les logements » sont remplacés par les mots : « d'un flux annuel de logements » et après le mot : « ultérieure » sont insérés les mots : « , à l'exception des logements

réservés par des services relevant de la défense nationale ou de la sécurité intérieure qui sont identifiés précisément ».

- ② II. – Les conventions de réservation conclues entre les bailleurs et les réservataires en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation avant l'entrée en vigueur de la présente loi et ne portant pas exclusivement sur un flux annuel de logements doivent être mises en conformité avec les dispositions de ce même article, dans sa rédaction issue de la présente loi, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'État et, au plus tard, dans un délai de deux ans à compter de la publication de la présente loi.

CHAPITRE II

Favoriser la mixité sociale

Article 39

- ① I. – Le code de la sécurité sociale est ainsi modifié :
- ② 1° L'article L. 831-2 est complété par deux alinéas ainsi rédigés :
- ③ « L'allocation de logement n'est pas due si le local est loué ou sous-loué en partie à des tiers, sauf s'il s'agit d'une personne hébergée en application de l'article L. 442-1 du code de l'action sociale et des familles ou d'une personne âgée de moins de trente ans.
- ④ « Dans ces derniers cas, la personne sous-locataire est assimilée à un locataire pour le bénéfice de l'allocation de logement prévue par l'article L. 831-1, au titre de la partie du logement qu'elle occupe. » ;
- ⑤ 2° Le dernier alinéa de l'article L. 831-4 est supprimé.
- ⑥ II. – À l'article L. 351-15 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « du cinquième alinéa de l'article L. 443-1 du code de l'action sociale et des familles » sont remplacés par les mots : « de l'article L. 442-1 du code de l'action sociale et des familles et les personnes âgées de moins de trente ans sous-locataires ».

Article 40

- ① I. – L'article 24 de la loi n° 89-462 du juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 82-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi modifié :
- ② 1° Le premier alinéa du V est complété par une phrase ainsi rédigée :
« Il invite les parties à lui produire tous éléments relatifs à l'existence d'une procédure de traitement de la situation de surendettement. » ;
- ③ 2° Les deuxième et troisième alinéas du V sont supprimés ;
- ④ 3° Après le V, sont insérés un VI, un VII et un VIII ainsi rédigés :
- ⑤ « VI. – Par dérogation à la première phrase du premier alinéa du V, lorsqu'une procédure de traitement de la situation de surendettement instituée par le livre VII du code de la consommation a été ouverte au bénéfice du locataire et qu'au jour de l'audience, celui-ci a repris le paiement du loyer et des charges, le juge qui constate l'acquisition de la clause de résiliation de plein droit du contrat de location statue dans les conditions suivantes.
- ⑥ « Lorsque la commission de surendettement des particuliers a rendu une décision de recevabilité de la demande de traitement de la situation de surendettement formée par le locataire, le juge accorde des délais de paiement jusqu'à, selon les cas, l'approbation du plan conventionnel de redressement prévu à l'article L. 732-1 du code de la consommation, la décision imposant les mesures prévues aux articles L. 733-1, L. 733-4, L. 733-7 et L. 741-1 du même code, le jugement prononçant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, le jugement d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire ou toute décision de clôture de la procédure de traitement du surendettement.
- ⑦ « Lorsqu'un plan conventionnel de redressement prévu à l'article L. 732-1 du code de la consommation a été approuvé ou que la commission de surendettement des particuliers a imposé les mesures prévues aux articles L. 733-1, L. 733-4 et L. 733-7 du même code, dont le bailleur a été avisé, le juge accorde les délais et modalités de paiement de la dette locative contenus dans le plan ou imposés par la commission de surendettement des particuliers. Lorsque la commission de surendettement des particuliers a imposé pendant un délai la suspension de l'exigibilité de la créance locative en application du 4° de l'article L. 733-1 du code de la

consommation, le juge accorde ce délai prolongé de trois mois pour permettre au locataire de saisir à nouveau la commission en application de l'article L. 733-2 du même code. Lorsque dans ce délai, la commission de surendettement a de nouveau été saisie d'une demande de traitement de la situation de surendettement, ce délai se poursuit jusqu'à, selon les cas, l'approbation d'un plan conventionnel de redressement prévu à l'article L. 732-1 du code de la consommation, la décision imposant les mesures prévues aux articles L. 733-1, L. 733-4, L. 733-7 et L. 741-1 du même code, le jugement prononçant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, le jugement d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire ou toute décision de clôture de la procédure de traitement du surendettement.

⑧ « Par dérogation à l'alinéa précédent, lorsqu'en application de l'article L. 733-10 du code de la consommation, une contestation a été formée par l'une des parties contre les délais et modalités de paiement de la dette locative imposés par la commission de surendettement des particuliers, le juge accorde des délais de paiement jusqu'à la décision du juge statuant sur cette contestation.

⑨ « Lorsque le juge statuant en application de l'article L. 733-10 du code de la consommation a pris tout ou partie des mesures mentionnées à l'alinéa précédent, le juge accorde les délais et modalités de paiement de la dette locative imposées dans ces mesures. Lorsque la suspension de l'exigibilité de la créance locative a été imposée pendant un délai en application du 4° de l'article L. 733-1 du même code, le juge accorde ce délai prolongé de trois mois pour permettre au locataire de saisir à nouveau la commission en application de l'article L. 733-2 du même code. Lorsque dans ce délai, la commission de surendettement a de nouveau été saisie d'une demande de traitement de la situation de surendettement, ce délai se poursuit jusqu'à, selon les cas, l'approbation d'un plan conventionnel de redressement prévu à l'article L. 732-1 du code de la consommation, la décision imposant les mesures prévues aux articles L. 733-1, L. 733-4, L. 733-7 et L. 741-1 du même code, le jugement prononçant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, le jugement d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire ou toute décision de clôture de la procédure de traitement du surendettement.

⑩ « VII. – Pendant le cours des délais accordés par le juge dans les conditions prévues aux V et VI du présent article, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus. Ces délais et les modalités de

paiement accordés ne peuvent affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges.

- ⑪ « Si le locataire se libère de sa dette locative dans le délai et selon les modalités fixés par le juge, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué. Dans le cas contraire, elle reprend son plein effet.
- ⑫ « VIII. – Lorsqu'un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire a été imposé par la commission de surendettement des particuliers ou prononcé par le juge, ou lorsqu'un jugement de clôture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire a été rendu, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus pendant un délai de deux ans à partir de la date de la décision imposant les mesures d'effacement ou du jugement de clôture.
- ⑬ « Ce délai ne peut affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges.
- ⑭ « Au terme de ce délai, si le locataire s'est acquitté du paiement des loyers et charges conformément au contrat de location, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué. Dans le cas contraire, elle reprend son plein effet.
- ⑮ « Par dérogation au premier alinéa, lorsqu'en application de l'article L. 741-4 du code de la consommation, une contestation a été formée par l'une des parties contre le rétablissement personnel imposé par la commission de surendettement, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus jusqu'à la décision du juge statuant sur cette contestation.
- ⑯ 4° Le VI devient un IX.
- ⑰ II. – Le titre I^{er} du livre VII du code de la consommation est complété par un chapitre IV ainsi rédigé :
- ⑱ « *CHAPITRE IV*
« Articulation entre le traitement des situations de surendettement et la procédure en constat de résiliation du bail
- ⑳ « Art. L. 714-1. – I. – Lorsque le locataire a repris le paiement du loyer et des charges et que dans le cours des délais de paiement de la dette locative accordés par une décision du juge saisi en application de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les

rapports locatifs et portant modification de la loi n° 82-1290 du 23 décembre 1986, la commission de surendettement des particuliers impose de nouveaux délais et modalités de paiement de cette dette, dont le bailleur est avisé, ces délais et modalités de paiement se substituent à ceux précédemment accordés en application de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 mentionnée ci-dessus. Lorsque ces nouveaux délais résultent d'une mesure prévue au 4° de l'article L. 733-1, ils sont en outre prolongés de trois mois pour permettre au locataire de saisir à nouveau la commission en application de l'article L. 733-2. Lorsque dans ces délais, la commission de surendettement a de nouveau été saisie d'une demande de traitement de la situation de surendettement, ces délais se poursuivent jusqu'à, selon les cas, l'approbation d'un plan conventionnel de redressement prévu à l'article L. 732-1, la décision imposant les mesures prévues aux articles L. 733-1, L. 733-4, L. 733-7 et L. 741-1, le jugement prononçant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, le jugement d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire ou toute décision de clôture de la procédure de traitement du surendettement.

⑪ « Toutefois, lorsqu'en application de l'article L. 733-10, une contestation a été formée par l'une des parties contre les délais et modalités de paiement de la dette locative imposés par la commission de surendettement des particuliers, ces délais ne se substituent pas à ceux précédemment accordés. Les délais et modalités de paiement accordés postérieurement par le juge statuant sur cette contestation se substituent, le cas échéant, à ceux précédemment accordés. Lorsque ces nouveaux délais résultent d'une mesure prévue au 4° de l'article L. 733-1, ils sont en outre prolongés de trois mois pour permettre au locataire de saisir à nouveau la commission en application de l'article L. 733-2. Lorsque dans ces délais, la commission de surendettement a de nouveau été saisie d'une demande de traitement de la situation de surendettement, ces délais se poursuivent jusqu'à, selon les cas, l'approbation d'un plan conventionnel de redressement prévu à l'article L. 732-1, la décision imposant les mesures prévues aux articles L. 733-1, L. 733-4, L. 733-7 et L. 741-1, le jugement prononçant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, le jugement d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire ou toute décision de clôture de la procédure de traitement du surendettement.

⑫ « Pendant le cours des délais mentionnés aux alinéas précédents, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus. Ces délais et modalités de paiement ne peuvent affecter l'exécution du contrat de

location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges. Si le locataire se libère de sa dette locative dans les délais et selon les modalités fixés, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué. Dans le cas contraire, elle reprend son plein effet.

- ②③ « II. – Lorsque le locataire a repris le paiement du loyer et des charges et que dans le cours des délais de paiement de la dette locative accordés par une décision du juge saisi en application de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 mentionnée ci-dessus, un rétablissement personnel du locataire, avec ou sans liquidation judiciaire, a été imposé par la commission de surendettement des particuliers ou prononcé par le juge, les effets de la clause de résiliation de plein droit du contrat de location sont suspendus pendant un délai de deux ans suivant la date de la décision imposant les mesures d'effacement de la dette locative.
- ②④ « Toutefois, lorsqu'en application de l'article L. 741-4, une contestation a été formée par l'une des parties contre la décision de la commission de surendettement des particuliers imposant un rétablissement sans liquidation judiciaire, la décision de la commission n'a pas d'incidence sur la suspension des effets de la clause de résiliation de plein droit du contrat de location.
- ②⑤ « La suspension des effets de la clause de résiliation de plein droit du contrat de location ne peut affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges.
- ②⑥ « Au terme du délai de deux ans mentionné au premier alinéa, si le locataire s'est acquitté du paiement des loyers et charges conformément au contrat de location, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué.
- ②⑦ « III. – Lorsqu'elle intervient postérieurement à la mise en œuvre des modalités de traitement de la dette locative prévues par la commission de surendettement des particuliers ou par le juge statuant en application des dispositions de l'article L. 713-1, la déchéance du bénéfice de la procédure de traitement du surendettement prévue à l'article L. 761-1 emporte rétablissement des délais et modalités de paiement de la dette locative accordés, le cas échéant, antérieurement par la décision judiciaire en application de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 mentionnée ci-dessus.
- ②⑧ « IV. – Le bailleur est informé expressément des conséquences de l'absence de contestation des décisions de la commission de

surendettement des particuliers ou du juge mentionnées au présent article, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État. »

- ②⑨ III. – L'article L. 722-5 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ③⑩ « L'interdiction visée au premier alinéa ne s'applique pas aux créances locatives lorsqu'une décision judiciaire a accordé des délais de paiement au débiteur en application des V et VI de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 82-1290 du 23 décembre 1986. »
- ③① IV. – L'article L. 722-16 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ③② « Lorsque ces mesures prévoient une procédure de rétablissement personnel avec ou sans liquidation judiciaire, la dette locative mentionnée au protocole de cohésion sociale est effacée, sans préjudice de l'engagement de l'occupant relatif au paiement régulier de l'indemnité d'occupation et des charges. Par dérogation aux dispositions prévues au cinquième alinéa des articles L. 353-15-2 et L. 442-6-5 du code de la construction et de l'habitation, la durée du protocole est portée à trois ans à partir de la date de la décision imposant les mesures d'effacement. Sous réserve du paiement par le locataire de l'indemnité d'occupation et des charges aux termes convenus dans le protocole, le bailleur renonce à la poursuite de la procédure d'expulsion et conclut un bail au terme du protocole dans le délai prévu par celui-ci et ne pouvant excéder trois mois. Dans le cas contraire, le dernier alinéa des articles L. 353-15-2 et L. 442-6-5 du code de la construction et de l'habitation s'applique. »
- ③③ V. – Le présent article entre en vigueur le 1^{er} mars 2019.

Article 41

- ① L'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi modifié :
- ② 1° Au quatrième alinéa du I, les mots : « à compter du 1^{er} janvier 2015 » sont supprimés ;
- ③ 2° Au même alinéa, après les mots : « sont signalés », sont insérés les mots : « , dans des conditions précisées par décret, » ;

- ④ 3° Au même alinéa, la phrase : « Il reprend les éléments essentiels du commandement. » est supprimée ;
- ⑤ 4° Au II, les mots : « À compter du 1^{er} janvier 2015, les bailleurs » sont remplacés par les mots : « Les bailleurs » et après les mot : « la saisine » sont insérés les mots : « , dans des conditions précisées par décret, ».

Article 42

- ① I. – L'article L. 353-15-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Au deuxième alinéa, après les mots : « à respecter » sont ajoutés les mots « , le cas échéant, » ;
- ③ 2° Après le troisième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- ④ « En l'absence de dette locative, le protocole prévoit que l'occupant s'engage à payer régulièrement l'indemnité d'occupation et les charges fixées dans la décision judiciaire. Ce protocole est transmis pour information à l'organisme payeur mentionné à l'article L. 351-14.
- ⑤ « La durée du protocole est de deux ans au plus. En cas de nouvelle négociation du plan d'apurement, elle peut être, par avenant, prolongée de trois années au plus. » ;
- ⑥ 3° Au quatrième alinéa, le mot : « maximal » est supprimé ;
- ⑦ 4° Le sixième alinéa est supprimé ;
- ⑧ 5° Au dernier alinéa, la seconde phrase est supprimée.
- ⑨ II. – L'article L. 442-6-5 du même code est ainsi modifié :
- ⑩ 1° Au deuxième alinéa, après les mots : « à respecter » sont insérés les mots « , le cas échéant, » ;
- ⑪ 2° Après le troisième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑫ « En l'absence de dette locative, le protocole prévoit que l'occupant s'engage à payer régulièrement l'indemnité d'occupation et les charges fixées dans la décision judiciaire. Ce protocole est transmis pour information à l'organisme payeur mentionné à l'article L. 351-14.

- ⑬ « La durée du protocole est de deux ans au plus. En cas de nouvelle négociation du plan d'apurement, elle peut être, par avenant, prolongée de trois années au plus. » ;
- ⑭ 3° Au quatrième alinéa, le mot : « maximal » est supprimé ;
- ⑮ 4° Le sixième alinéa est supprimé ;
- ⑯ 5° Au dernier alinéa, la seconde phrase est supprimée.

Article 43

- ① I. – Le code de l'action sociale et des familles est ainsi modifié :
- ② 1° Au 4° de l'article L. 313-4, après les mots : « programme interdépartemental mentionné à l'article L. 312-5-1 », sont insérés les mots : « ou le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées mentionné à l'article L. 312-5-3, » ;
- ③ 2° À l'article L. 313-9 :
- ④ a) Après le 1°, il est inséré un 1° *bis* ainsi rédigé :
- ⑤ « 1° *bis* L'évolution des objectifs et des besoins des personnes prises en charge par le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement fixés par le plan applicable en vertu de l'article L. 312-5-3 ; »
- ⑥ b) Au sixième alinéa, devenu le septième alinéa, les mots : « Dans le cas prévu au 1° » sont remplacés par les mots : « Dans les cas prévus aux 1° et 1° *bis* » et après les mots : « publication du schéma », sont insérés les mots : « ou du plan » ;
- ⑦ c) Au neuvième alinéa, devenu le dixième alinéa, après les mots : « aux 1°, », sont insérés les mots : « 1° *bis*, » ;
- ⑧ 3° Au premier alinéa de l'article L. 313-11, les mots : « de l'autorisation » sont remplacés par les mots : « de la tarification » et après les mots : « schéma d'organisation sociale et médico-sociale » sont insérés les mots : « ou le plan » ;
- ⑨ 4° Après l'article L. 313-11-1, il est inséré un article L. 313-11-2 ainsi rédigé :

- ⑩ « *Art. L. 313-11-2.* – Les gestionnaires d'établissements et services relevant du 8° du I de l'article L. 312-1 concluent, dans les conditions prévues à l'article L. 313-11, un contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens. Ce contrat peut inclure d'autres établissements et services relevant de la compétence tarifaire du représentant de l'État dans la région ou de la compétence tarifaire exclusive du président du conseil départemental. Il peut également inclure les établissements et services relevant du 9° de l'article L. 312-1.
- ⑪ « Par dérogation au II et au III de l'article L. 314-7, ce contrat fixe les éléments pluriannuels du budget de ces établissements et services. Il peut prévoir une modulation du tarif en fonction d'objectifs d'activité définis dans le contrat. Sans préjudice des articles L. 313-14-1 et L. 315-14, le contrat intègre, le cas échéant, un plan de retour à l'équilibre lorsque la situation de l'établissement ou du service l'exige.
- ⑫ « Ce contrat emporte les effets de la convention mentionnée à l'article L. 345-3. » ;
- ⑬ 5° Au deuxième alinéa de l'article L. 313-14-1, au dernier alinéa de l'article L. 314-7, au 1° de l'article L. 315-12, et au premier alinéa du I de l'article L. 315-15, après la référence : « L. 313-11-1 », il est inséré la référence : « L. 313-11-2 » ;
- ⑭ 6° L'article L. 345-2-4 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ⑮ « Par dérogation au premier alinéa de l'article L. 345-2 et au premier alinéa du présent article, les missions du service intégré d'accueil et d'orientation et des personnes morales concourant au dispositif de veille sociale prévu à l'article L. 345-2 peuvent être exercées à l'échelon de plusieurs départements. À cette fin, une convention peut être conclue entre une personne morale et les représentants de l'État dans plusieurs départements pour assurer, sous l'autorité dans chaque département du représentant de l'État, un service intégré d'accueil et d'orientation intervenant sur le territoire de plusieurs départements. »
- ⑯ II. – Au treizième alinéa de l'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « mis en place au niveau départemental par le représentant de l'État dans le département en application de » sont remplacés par les mots : « mentionné à ».
- ⑰ III. – Jusqu'au 31 décembre 2022, les projets d'extension inférieure ou égale à 100 % d'augmentation de la capacité d'un établissement relevant

du 8° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et les projets d'autorisation, dans la limite de sa capacité existant à la date du 30 juin 2017, d'un établissement déclaré à cette date sur le fondement de l'article L. 322-1 du même code sont exonérés de la procédure d'appel à projet prévue au I de l'article L. 313-1-1 dudit code, à la condition de donner lieu à la conclusion d'un contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens.

- ⑱ L'autorité compétente de l'État mentionnée au c de l'article L. 313-3 du code de l'action sociale et des familles dispose d'un délai de deux mois à compter de la date de réception de la demande de l'établissement pour se prononcer sur une demande d'autorisation.
- ⑲ L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut rejet. La décision de rejet est motivée dans les conditions fixées à l'article L. 211-2 du code des relations entre le public et l'administration.
- ⑳ IV. – Les contrats pluriannuels d'objectifs et de moyens conclus en application de l'article L. 313-11-2 du code de l'action sociale et des familles issu de la présente loi sont conclus par les bénéficiaires d'une autorisation à la date du 31 décembre 2022, au plus tard le 1^{er} janvier 2023 selon une programmation pluriannuelle établie par le représentant de l'État dans la région après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement, ou dans les départements d'outre-mer, du conseil départemental de l'habitat et de l'hébergement, mentionné à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation.

Article 44

- ① L'article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Lorsque ces travaux conduisent à la perte de la qualité d'établissement recevant du public pour la totalité de l'immeuble, l'autorisation prévue au premier alinéa n'est pas exigée. »

Article 45

- ① Le même code est ainsi modifié :
- ② 1° Après l'article L. 353-21, il est inséré un article L. 353-22 ainsi rédigé :

- ③ « Art. L.353-22. – L'article L. 442-8-5 est applicable aux bailleurs autres que les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2, pour les logements leur appartenant et faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2. » ;
- ④ 2° Après l'article L. 442-8-4, il est inséré un article L. 442-8-5 ainsi rédigé :
- ⑤ « Art. L.442-8-5. – Par dérogation à l'article L. 442-8 et à l'article 40 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 organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent louer, meublés ou non meublés, les logements construits ou aménagés spécifiquement à l'usage des personnes en perte d'autonomie et bénéficiant d'une autorisation spécifique délivrée par le représentant de l'État dans le département en application de l'article L. 441-2, à plusieurs personnes en perte d'autonomie liée au handicap, lorsque celles-ci en ont fait la demande, dans le cadre d'une colocation telle que définie au I de l'article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989 mentionnée ci-dessus.
- ⑥ « Un contrat de location est conclu avec chaque locataire d'un même logement.
- ⑦ « Le nombre de colocataires d'un même logement ne peut être supérieur à cinq.
- ⑧ « Ces logements sont attribués à chaque colocataire dans les conditions prévues par les articles L. 441 et suivants. Le respect du plafond de ressources applicable au logement s'apprécie dans le cadre de chaque contrat de location.
- ⑨ « Les caractéristiques de décence du logement sont appréciées dans les conditions du II de l'article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989 mentionnée ci-dessus.
- ⑩ « Le montant de la somme des loyers perçus de l'ensemble des colocataires ne peut être supérieur au montant du loyer applicable au logement en application de la convention prévue par l'article L. 353-2 ou des dispositions de l'article L. 442-1.
- ⑪ « Les charges locatives accessoires au loyer principal des logements peuvent être récupérées par le bailleur sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont

définis au contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure. Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 mentionnée ci-dessus. Ce montant ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté. » ;

- ⑫ 3° À l'article L. 472-1-2, après la référence : « L. 442-8-4 » est insérée la référence : « , L. 442-8-5 » ;
- ⑬ 4° Au I de l'article L. 481-2, la référence : « L. 442-8-4 » est remplacée par la référence : « L. 442-8-5 ».

Article 46

- ① Le même code est ainsi modifié :
- ② 1° Après le huitième alinéa du IV de l'article L. 302-5, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ③ « Sont décomptés, pendant une période de dix ans à compter de leur vente, les logements vendus à leurs locataires en application de l'article L. 443-7. » ;
- ④ 2° Le dernier alinéa de l'article L. 443-15-7 est supprimé.

CHAPITRE III

Améliorer les relations locataires bailleurs et favoriser la production de logements intermédiaires

Article 47

La première phrase du dernier 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 est remplacée par les dispositions suivantes : « La personne physique qui se porte caution signe l'acte de cautionnement faisant apparaître le montant du loyer et les conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location, la mention exprimant de façon explicite et non équivoque la connaissance qu'elle a de la nature et de l'étendue de l'obligation qu'elle contracte ainsi que la reproduction de l'alinéa précédent. »

Article 48

- ① La même loi est ainsi modifiée :
- ② 1° À l'article 3 :
- ③ a) Le neuvième alinéa est supprimé ;
- ④ b) Au dernier alinéa, les mots : « , aux loyers de référence » sont supprimés ;
- ⑤ 2° Le troisième alinéa de l'article 16 est ainsi modifié :
- ⑥ a) À la première phrase, après les mots : « sont agréés » sont insérés les mots : « , pour tout ou partie de la zone géographique qui y est mentionnée, » ;
- ⑦ b) La deuxième phrase est remplacée par deux phrases ainsi rédigées :
« L'agrément ne peut être accordé à un observatoire que si les statuts de celui-ci assurent, au sein de ses organes dirigeants, la représentation équilibrée des bailleurs, des locataires et des gestionnaires ainsi que la présence de personnalités qualifiées ou s'il existe en son sein une instance chargée de la validation du dispositif d'observations, assurant la représentation équilibrée des bailleurs, des locataires et des gestionnaires et comprenant des personnalités qualifiées. Les modalités de consultation et de fonctionnement de cette instance sont précisées par décret. » ;
- ⑧ 3° L'article 17 est remplacé par les dispositions suivantes :
- ⑨ « Art. 17. - I. – Les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social, sont dotées d'un observatoire local des loyers mentionné à l'article 16. Un décret fixe la liste des communes comprises dans ces zones.
- ⑩ « II. – La fixation du loyer des logements mis en location est libre. » ;
- ⑪ 4° À l'article 17-2 :
- ⑫ a) Le I est abrogé ;

- ⑬ *b)* Le premier alinéa du II est remplacé par les dispositions suivantes :
- ⑭ « Lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué » ;
- ⑮ *c)* À la fin du deuxième alinéa du II, les mots : « dans les conditions définies aux cinquième et sixième alinéas du I du présent article » sont supprimés ;
- ⑯ *d)* Après le deuxième alinéa du II, il est inséré deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑰ « Les loyers servant de références doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situés dans la même zone géographique. Un décret en Conseil d'État définit les éléments constitutifs de ces références.
- ⑱ « Le nombre minimal de références à fournir est de trois. Toutefois, il est de six dans les communes, dont la liste est fixée par décret, faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants. » ;
- ⑲ *e)* Aux troisième et quatrième alinéas du II, les mots : « du présent II » sont remplacés par les mots : « du présent article » ;
- ⑳ 5° Au 2° du D du I de l'article 24-2, le deuxième alinéa est supprimé ;
- ㉑ 6° À l'article 25-9, les I et II sont abrogés.

Article 49

- ① I. – À titre expérimental et pour une durée de cinq ans à compter de la publication de la présente loi, dans les zones mentionnées à l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, la commune de Paris, les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, la métropole de Lyon et la métropole d'Aix-Marseille-Provence peuvent demander qu'un dispositif d'encadrement des loyers, régi par le présent article, soit mis en place.

- ② Sur proposition du demandeur, un décret détermine le périmètre du territoire sur lequel s'applique le dispositif, lorsque les conditions suivantes sont réunies :
- ③ – un écart important entre le niveau de loyer moyen constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social ;
 - ④ – un niveau de loyer médian élevé ;
 - ⑤ – un taux de logements commencés, rapporté aux logements existants sur les cinq dernières années, faible ;
 - ⑥ – des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites dans le programme local de l'habitat et de faibles perspectives d'évolution de celles-ci.
- ⑦ Pour chaque territoire ainsi délimité, le représentant de l'État dans le département fixe, chaque année, par arrêté, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré, exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logement et par secteur géographique.
- ⑧ Au plus tard six mois avant son terme, le Gouvernement présente au Parlement un rapport d'évaluation de cette expérimentation.
- ⑨ II. – Pour l'application du I, les catégories de logement et les secteurs géographiques sont déterminés en fonction de la structuration du marché locatif constatée par l'observatoire local des loyers.
- ⑩ Chaque loyer de référence est égal au loyer médian calculé à partir des niveaux de loyers constatés par l'observatoire local des loyers selon les catégories de logement et les secteurs géographiques.
- ⑪ Chaque loyer de référence majoré et chaque loyer de référence minoré sont fixés respectivement par majoration et par minoration du loyer de référence.
- ⑫ Les compétences attribuées au représentant de l'État dans le département par le présent article sont exercées, dans la région d'Île-de-France, par le représentant de l'État dans la région.
- ⑬ Le loyer de référence majoré est égal à un montant supérieur de 20 % au loyer de référence.

- ⑭ Le loyer de référence minoré est égal au loyer de référence diminué de 30 %.
- ⑮ III. – A. – Dans les territoires où s’applique l’arrêté mentionné au I, le loyer de base des logements mis en location est fixé librement entre les parties lors de la conclusion du contrat de bail, dans la limite du loyer de référence majoré. Une action en diminution de loyer peut être engagée si le loyer de base prévu dans le contrat de bail est supérieur au loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature de ce contrat.
- ⑯ B. – Un complément de loyer peut être appliqué au loyer de base tel que fixé au A pour des logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort le justifiant, par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.
- ⑰ Le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement le justifiant sont mentionnés au contrat de bail.
- ⑱ Lorsqu’un complément de loyer est appliqué, le loyer s’entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.
- ⑲ Un complément de loyer ne peut être appliqué à un loyer de base inférieur au loyer de référence majoré.
- ⑳ Le locataire qui souhaite contester le complément de loyer dispose d’un délai de trois mois à compter de la signature du bail pour saisir la commission départementale de conciliation prévue à l’article 20 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.
- ㉑ En cas de contestation, il appartient au bailleur de démontrer que le logement présente des caractéristiques de localisation ou de confort le justifiant, par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.
- ㉒ En cas de conciliation, le montant du loyer, tenant compte de l’éventuel complément de loyer, est celui fixé par le document de conciliation délivré par la commission départementale de conciliation.
- ㉓ En l’absence de conciliation, le locataire dispose d’un délai de trois mois à compter de la réception de l’avis de la commission départementale de conciliation pour saisir le juge d’une demande en annulation ou en diminution du complément de loyer. La fin de non-recevoir tirée de

l'absence de saisine préalable de la commission départementale de conciliation peut être soulevée d'office par le juge.

- ②4 Dans les deux cas, le loyer résultant du document de conciliation ou de la décision de justice s'applique à compter de la prise d'effet du bail.
- ②5 IV. – L'arrêté mentionné au I fixe, pour les logements meublés soumis aux titres *I bis* et *I ter* de la loi du 6 juillet 1989 mentionnée ci-dessus un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré par catégorie de logement et par secteur géographique. Le loyer de référence, le loyer de référence majoré et le loyer de référence minoré sont déterminés par l'application d'une majoration unitaire par mètre carré aux loyers de référence définis au II pour tenir compte du caractère meublé du logement. Cette majoration est déterminée à partir des écarts constatés entre les loyers des logements loués nus et les loyers des logements loués meublés observés par l'observatoire local des loyers.
- ②6 Le complément de loyer tient compte des équipements et services associés aux logements meublés.
- ②7 Ces dispositions ne sont pas applicables aux logements meublés situés dans une résidence avec services gérée selon un mode d'organisation adapté aux nécessités des résidents par un mandataire unique, définis au c du 4° de l'article 261 D du code général des impôts.
- ②8 V. – Le contrat de location précise le loyer de référence et le loyer de référence majoré, correspondant à la catégorie de logement. En cas d'absence dans le contrat de location de cette mention, le locataire peut, dans un délai d'un mois à compter de la prise d'effet du contrat de location, mettre en demeure le bailleur de porter cette information au bail. À défaut de réponse du bailleur dans le délai d'un mois ou en cas de refus de ce dernier, le locataire peut saisir, dans le délai de trois mois à compter de la mise en demeure, la juridiction compétente afin d'obtenir, le cas échéant, la diminution du loyer.
- ②9 VI. – Lors du renouvellement du contrat, une action en diminution de loyer peut être engagée si le montant du loyer fixé au contrat de bail, hors montant du complément de loyer le cas échéant, est supérieur au loyer de référence majoré.
- ③0 Lors du renouvellement du contrat, une action en réévaluation de loyer peut être engagée dès lors que le loyer est inférieur au loyer de référence minoré.

- ① Dans ces deux cas, l'une ou l'autre des parties peut proposer un nouveau loyer à son cocontractant, au moins six mois avant le terme du contrat pour le bailleur et au moins cinq mois avant le terme du contrat pour le locataire, dans les conditions de forme prévues à l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 mentionnée ci-dessus. Le montant du loyer de référence majoré ou minoré pris en compte correspond à celui qui est en vigueur à la date de la proposition émise par l'une des parties.
- ② Le nouveau loyer proposé dans le cadre d'une action en réévaluation de loyer est inférieur ou égal au loyer de référence minoré. Le locataire peut, par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, contester l'action en réévaluation de loyer selon la procédure prévue au présent article.
- ③ Les loyers servant de références doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situés dans la même zone géographique.
- ④ Le nombre minimal de références à fournir est de trois. Toutefois, il est de six dans les communes, dont la liste est fixée par décret, faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants.
- ⑤ Lorsque le bailleur fait application du présent VI, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.
- ⑥ La notification d'une proposition d'un nouveau loyer reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions du présent VI et mentionne le montant du loyer ainsi que le loyer de référence majoré ou le loyer de référence minoré ayant servi à le déterminer.
- ⑦ En cas de désaccord ou à défaut de réponse du cocontractant saisi quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties peut saisir la commission départementale de conciliation mentionnée à l'article 20 de la loi du 6 juillet 1989.
- ⑧ À défaut d'accord constaté par la commission départementale de conciliation, le juge peut être saisi, avant le terme du contrat. À défaut de saisine du juge, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer, éventuellement révisé en application de l'article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour la durée définie à l'article 10 de la loi du

6 juillet 1989, à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.

- ③⑨ Lorsque les parties s'accordent sur une hausse du loyer ou lorsque cette hausse est fixée judiciairement, celle-ci s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat.
- ④⑩ Toutefois, cette hausse s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10 % si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans.
- ④⑪ La révision éventuelle résultant de l'article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989 s'applique à chaque valeur ainsi définie.
- ④⑫ VII. – Lorsque le représentant de l'État dans le département constate qu'un contrat de bail ne respecte pas les dispositions du A du III, il peut mettre en demeure le bailleur, dans un délai de deux mois, d'une part, de mettre le contrat en conformité avec le présent article et, d'autre part, de procéder à la restitution des loyers trop-perçus. Le bailleur est informé des sanctions qu'il encourt et de la possibilité de présenter, dans un délai d'un mois, ses observations.
- ④⑬ Si cette mise en demeure reste infructueuse, le représentant de l'État dans le département peut prononcer une amende à l'encontre du bailleur, dont le montant ne peut excéder 5 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale. Cette décision est motivée et indique les voies et délais de recours. L'amende est prononcée après que l'intéressé a été mis à même de présenter ses observations.
- ④⑭ Le prononcé de l'amende ne fait pas obstacle à ce que le locataire engage une action en diminution de loyer.
- ④⑮ VIII. – Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'application du présent article.

Article 50

- ① I. – Le II de l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Au deuxième alinéa, la référence : « du I » est supprimée ;
- ③ 2° Le troisième alinéa est supprimé.

- ④ II. – Le II de l'article 8-1 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 est ainsi modifié :
- ⑤ 1° Le premier alinéa est complété par les dispositions suivantes : « Par dérogation au même article L. 111-6-1, la surface et le volume habitables des locaux privatifs doivent respectivement être au moins égaux à 9 mètres carrés et à 20 mètres cubes. Pour l'application de l'article 6, il est tenu compte de l'ensemble des éléments et pièces du logement. » ;
- ⑥ 2° Le dernier alinéa est supprimé.

Article 51

- ① I. – L'article L. 324-1-1 du code du tourisme est ainsi modifié :
- ② 1° Avant le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ③ « I. – Pour l'application du présent article, les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois. » ;
- ④ 2° Le I devient le II ;
- ⑤ 3° Le II devient le III, ainsi modifié :
- ⑥ a) Au premier alinéa :
- ⑦ – au début de l'alinéa, sont insérés les mots : « Par dérogation au II, » ;
- ⑧ – la référence : « L. 631-9 » est remplacée par le mot : « suivants » ;
- ⑨ – les mots : « pour de courtes durées d'un local meublé en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile » sont remplacés par les mots : « d'un meublé de tourisme » ;
- ⑩ b) Le deuxième alinéa est ainsi rédigé : « La déclaration indique si le meublé de tourisme offert à la location constitue la résidence principale du loueur au sens de l'article 2 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. » ;

- ⑪ 4° Il est complété par cinq alinéas ainsi rédigés :
- ⑫ « IV. – Dans les communes ayant mis en œuvre la procédure d’enregistrement de la déclaration préalable mentionnée au III, toute personne, qui offre à la location un meublé de tourisme qui est déclaré comme sa résidence principale à une clientèle de passage qui n’y élit pas domicile, ne peut le faire au-delà de 120 jours au cours d’une même année, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.
- ⑬ « La commune peut, jusqu’au 31 décembre de l’année suivant celle au cours de laquelle un meublé de tourisme a été mis en location, demander au loueur de lui transmettre le nombre de jours au cours desquels ce meublé a été loué. Le loueur transmet ces informations dans un délai d’un mois, en rappelant l’adresse du meublé et son numéro de déclaration.
- ⑭ « V. – Toute personne qui ne se conforme pas aux obligations résultant des II et III est passible d’une amende civile dont le montant ne peut excéder 5 000 euros.
- ⑮ « Toute personne qui ne se conforme pas aux obligations résultant du IV est passible d’une amende civile dont le montant ne peut excéder 10 000 euros.
- ⑯ « Ces amendes sont prononcées par le président du tribunal de grande instance, statuant en la forme des référés, sur demande de la commune dans laquelle est situé le meublé de tourisme. Le produit de l’amende est versé à la commune. Le tribunal de grande instance compétent est celui dans le ressort duquel est situé le meublé de tourisme. »
- ⑰ II. – L’article L. 324-2-1 du code du tourisme est ainsi modifié :
- ⑱ 1° Le I est ainsi modifié :
- ⑲ a) La première occurrence du mot : « logement » est remplacé par les mots : « meublé de tourisme » ;
- ⑳ b) Les deux occurrences des mots : « du présent code » sont supprimées ;
- ㉑ c) Les mots : « du bien » sont supprimés ;
- ㉒ d) Les mots : « du logement, » sont supprimés ;
- ㉓ e) La référence : « du II » est remplacée par la référence : « du III » ;

- 24) f) Il est complété par une phrase ainsi rédigée : « Lorsque ce meublé de tourisme est soumis au III de l'article L. 324-1-1, elle publie, dans toute annonce relative à ce meublé, ce numéro de déclaration. » ;
- 25) 2° Les II et III sont remplacés par les dispositions suivantes :
- 26) « II. – Dans les communes ayant mis en œuvre la procédure d'enregistrement mentionnée au III de l'article L. 324-1-1, la commune peut, jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle au cours de laquelle un meublé de tourisme a été mis en location, demander à la personne mentionnée au I, lorsque celle-ci en a connaissance, notamment lorsqu'elle met à disposition une plateforme numérique de nature à lui conférer la connaissance ou le contrôle des données stockées, de lui transmettre le nombre de jours au cours desquels ce meublé de tourisme a fait l'objet d'une location par son intermédiaire. La personne mentionnée au I transmet ces informations dans un délai d'un mois, en rappelant l'adresse du meublé et son numéro de déclaration. La commune peut demander un décompte individualisé pour une liste de meublés de tourisme dans un périmètre donné.
- 27) « Dans ces mêmes communes, la personne mentionnée au I n'offre plus à la location un meublé de tourisme déclaré comme résidence principale du loueur lorsqu'elle a connaissance, notamment lorsqu'elle met à disposition une plateforme numérique de nature à lui conférer la connaissance ou le contrôle des données stockées, que ce meublé a été loué, par son intermédiaire, plus de 120 jours au cours d'une même année. Elle remplit ses obligations sur la base de la déclaration sur l'honneur mentionnée au I.
- 28) « III. – Toute personne qui ne se conforme pas aux obligations résultant du I est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 12 500 € par meublé de tourisme objet du manquement.
- 29) « Toute personne qui ne se conforme pas aux obligations résultant du premier alinéa du II est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 50 000 € par meublé de tourisme objet du manquement.
- 30) « Toute personne qui ne se conforme pas aux obligations résultant du deuxième alinéa du II est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 50 000 € par annonce faisant l'objet du manquement.
- 31) « Ces amendes sont prononcées par le président du tribunal de grande instance, statuant en la forme des référés, sur demande de la commune dans

laquelle est situé le meublé de tourisme. Le produit de l'amende est versé à la commune. Le tribunal de grande instance compétent est celui dans le ressort duquel est situé le meublé de tourisme. »

Article 52

- ① I. – Au septième alinéa du IV de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « définis à l'article L. 302-16. », sont insérés les mots : « Pour les programmes couvrant les communes appartenant aux zones mentionnées à l'article 232 du code général des impôts, dont la liste est fixée par décret, cette typologie précise l'offre de logements intermédiaires. »
- ② II. – Tout programme local de l'habitat exécutoire, couvrant une commune mentionnée dans le décret prévu au septième alinéa du IV de l'article L. 302-1 du même code, dont la typologie de logements à réaliser ou à mobiliser ne précise pas l'offre de logements intermédiaires, est modifié dans un délai de deux ans à compter de l'entrée en vigueur de ce décret. Cette modification est effectuée selon la procédure définie aux deuxième à quatrième alinéas du II de l'article L. 302-4 du même code.
- ③ III. – Tout plan local d'urbanisme exécutoire tenant lieu de programme local de l'habitat, couvrant une commune mentionnée dans le décret prévu au septième alinéa du IV de l'article L. 302-1 du même code, dont la typologie de logements à réaliser ou à mobiliser ne précise pas l'offre de logements intermédiaires, est modifié dans un délai de deux ans à compter de l'entrée en vigueur de ce décret ou de trois ans si cela implique une révision du plan local d'urbanisme.

Article 53

- ① I. – La loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce est ainsi modifiée :
- ② 1° L'article 8-3 est ainsi modifié :
- ③ a) Le I est abrogé ;
- ④ b) Au second alinéa, le signe : « II. – » est supprimé et les mots : « au même article » sont remplacés par les mots : « à l'article » ;
- ⑤ 2° Le titre II *bis* est remplacé par les dispositions suivantes :

⑥

« TITRE II BIS

⑦

« **LE CONSEIL NATIONAL DE LA TRANSACTION
ET DE LA GESTION IMMOBILIÈRES**

⑧

« *Art. 13-1.* – Le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières a pour mission de veiller au maintien et à la promotion des principes de moralité, de probité et de compétence nécessaires au bon accomplissement des activités mentionnées à l'article 1^{er} par les personnes mentionnées à ce même article.

⑨

« Le conseil fait des propositions au garde des sceaux, ministre de la justice, et aux ministres chargés de la consommation et du logement au sujet des conditions d'accès aux activités mentionnées à l'article 1^{er} et des conditions de leur exercice, s'agissant notamment de :

⑩

« 1° La nature de l'obligation d'aptitude professionnelle définie au 1° de l'article 3 ;

⑪

« 2° La nature de l'obligation de compétence professionnelle définie à l'article 4 ;

⑫

« 3° La nature et les modalités selon lesquelles s'accomplit la formation continue mentionnée à l'article 3-1.

⑬

« Le conseil est consulté pour avis sur l'ensemble des projets de textes législatifs ou réglementaires relatifs aux conditions d'accès aux activités mentionnées à l'article 1^{er} et aux conditions de leur exercice.

⑭

« Le conseil établit chaque année un rapport d'activité.

⑮

« *Art. 13-2.* – Le conseil est composé majoritairement de représentants des personnes mentionnées à l'article 1^{er}. Ceux-ci sont choisis, en veillant à assurer la représentativité de la profession, sur proposition d'un syndicat professionnel ou d'une union de syndicats professionnels représentatifs des personnes mentionnées à l'article 1^{er}.

⑯

« Le conseil comprend également des représentants des associations de défense des consommateurs œuvrant dans le domaine du logement, agréées en application de l'article L. 811-1 du code de la consommation.

⑰

« Une personnalité désignée en raison de ses compétences dans le domaine de l'immobilier assure la présidence du conseil.

- ⑱ « Les membres du conseil sont nommés par arrêté conjoint du garde des sceaux, ministre de la justice, et des ministres chargés du logement et de la consommation.
- ⑲ « Assistent de droit aux réunions du conseil les représentants du garde des sceaux, ministre de la justice, et des ministres chargés du logement et de la consommation.
- ⑳ « *Art. 13-3.* – Un décret fixe les conditions d’application du présent titre. »
- ㉑ II. – Au troisième alinéa de l’article L. 615-4-2 du code de la construction et de l’habitation, les mots : « et peut donner lieu aux sanctions disciplinaires prévues à l’article 13-4-1 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d’exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce » sont supprimés.
- ㉒ III. – Le dernier alinéa du II de l’article 5 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est supprimé.

TITRE IV

AMÉLIORER LE CADRE DE VIE

CHAPITRE I^{ER}

Revitalisation des centres-villes

Article 54

- ① I. – Le code de la construction et de l’habitation est ainsi modifié :
- ② 1° L’intitulé du chapitre III du titre préliminaire du livre III est complété par les mots : « et opérations de revitalisation de territoire » et l’intitulé : « Chapitre IV – Opérations de requalification des quartiers anciens dégradés » du même titre du même livre est supprimé ;
- ③ 2° L’article L. 304-1 est remplacé par un article L. 303-2 ainsi rédigé :
- ④ « *Art. L. 303-2.* – I. – Les opérations de revitalisation de territoire ont pour objet la mise en œuvre d’un projet global de territoire destiné à

adapter et moderniser le parc de logements et de commerces ainsi que le tissu urbain de ce territoire, pour améliorer son attractivité, lutter contre la vacance des logements et des commerces ainsi que contre l'habitat indigne et valoriser le patrimoine bâti, dans une perspective d'innovation et de développement durable des secteurs du commerce et de l'artisanat.

- ⑤ « Ces opérations donnent lieu à une convention entre l'État, ses établissements publics intéressés, un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre et tout ou partie des communes membres, ainsi que toute personne publique ou tout acteur privé susceptible d'apporter un soutien ou de prendre part à la réalisation des opérations prévues par la convention.
- ⑥ « La possibilité pour une des entités mentionnées à l'alinéa précédent d'être signataire de la convention est subordonnée à la condition que cette adhésion ne soit pas susceptible de la mettre ultérieurement en situation de conflit d'intérêt.
- ⑦ « La convention définit le projet urbain, économique et social de revitalisation du territoire concerné, favorisant la mixité sociale, le développement durable et l'innovation dans les secteurs du commerce et de l'artisanat. Elle délimite le périmètre du ou des secteurs d'intervention, parmi lesquels figure nécessairement le centre-ville de la ville principale du territoire.
- ⑧ « La convention précise sa durée, le calendrier, le plan de financement des actions prévues et leur répartition dans les secteurs d'intervention délimités.
- ⑨ « II. – Une convention d'opération de revitalisation de territoire comprend tout ou partie des actions d'amélioration de l'habitat prévues à l'article L. 303-1. Lorsqu'elle comprend l'ensemble des actions mentionnées aux *a* à *e* de cet article, elle constitue une convention d'opération programmée d'amélioration de l'habitat au sens de cet article.
- ⑩ « L'opération de revitalisation de territoire prévoit également tout ou partie des actions suivantes :
- ⑪ « 1° Un dispositif d'intervention immobilière et foncière contribuant à la revalorisation des îlots d'habitat vacant ou dégradé et incluant notamment des actions d'acquisition, de travaux et de portage de lots de copropriété ;

- ⑫ « 2° Un plan de relogement et d'accompagnement social des occupants, avec pour objectif prioritaire leur maintien au sein du même quartier requalifié ;
- ⑬ « 3° L'utilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne ;
- ⑭ « 4° Des actions en faveur de la transition énergétique du territoire, notamment de l'amélioration de la performance énergétique du parc immobilier ;
- ⑮ « 5° Un projet social, comportant notamment des actions en faveur de la mixité sociale et d'adaptation de l'offre de logement, de services publics et de services de santé aux publics en perte d'autonomie ;
- ⑯ « 6° Des actions ou opérations d'aménagement, au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, cohérentes avec les objectifs de l'opération de revitalisation, contribuant à l'aménagement des espaces et des équipements publics de proximité et prenant en compte les problèmes d'accessibilité, de desserte des commerces de centre-ville et de mobilité ainsi que l'objectif de localisation des commerces en centre-ville ;
- ⑰ « 7° Des actions destinées à moderniser ou à créer des activités économiques, commerciales, artisanales ou culturelles, sous la responsabilité d'un coordinateur ;
- ⑱ « 8° Des actions ou opérations tendant, en particulier en centre-ville, à la création, l'extension, la transformation ou la reconversion de surfaces commerciales ou artisanales, au sens de l'article L. 325-1 du code de l'urbanisme ;
- ⑲ « 9° Un engagement de la ou des autorités compétentes en matière de plan local d'urbanisme de procéder aux modifications des documents d'urbanisme, approuvés ou en cours d'approbation, nécessaires à la mise en œuvre des plans, projets ou actions prévus par la convention. En cas de transfert de la compétence en matière de plan d'urbanisme à l'établissement public de coopération intercommunale, en application du septième alinéa de l'article L. 5211-17 du code général des collectivités territoriales, l'établissement public de coopération intercommunale se substitue à la ou aux communes concernées par cet engagement.
- ⑳ « L'opération de revitalisation de territoire peut donner lieu à l'instauration du droit de préemption urbain renforcé prévu à l'article

L. 211-4 du code de l'urbanisme et à l'instauration du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial prévu à l'article L. 214-1 du même code. Le droit de préemption prévu à l'article L. 214-1 peut être délégué à l'opérateur en charge de la mise en œuvre des actions prévues au 7° ou au 8° du présent article.

- ⑲ « Les actions prévues dans une convention de revitalisation de territoire peuvent figurer parmi les actions inscrites dans les contrats de plan prévus à l'article 11 de la loi n° 82-653 du 29 juillet 1982 portant réforme de la planification. »
- ⑳ II. – L'article L. 752-2 du code de commerce est complété par cinq alinéas ainsi rédigés :
- ㉑ « IV. – Par dérogation aux dispositions de l'article L. 752-1, ne sont pas soumis à autorisation d'exploitation commerciale les projets mentionnés au 1° à 6° de cet article dont l'implantation est prévue dans le secteur d'intervention du centre-ville de la ville principale objet d'une opération de revitalisation du territoire définie au I de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation.
- ㉒ « V. – Le représentant de l'État dans le département peut suspendre par arrêté, après avis de l'établissement public de coopération intercommunale et des communes signataires d'une convention d'opérations de revitalisation de territoire mentionnée à l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation, l'enregistrement et l'examen en commission départementale d'aménagement commercial des demandes d'autorisation d'exploitation commerciale relatives aux projets mentionnés au 1° et au 4° de l'article L. 752-1 du code de commerce dont l'implantation est prévue sur le territoire d'une ou plusieurs communes signataires de cette convention mais hors des secteurs d'intervention de l'opération. La décision du représentant de l'État dans le département est prise compte tenu des caractéristiques du projet, au regard notamment du niveau et de l'évolution des taux de logements vacants, de vacance commerciale et de chômage dans les centres-villes et les territoires concernés.
- ㉓ « Le représentant de l'État dans le département peut également suspendre par arrêté l'enregistrement et l'examen des demandes d'autorisation relatives aux projets mentionnés au 1° et au 4° de l'article L. 752-1 du code de commerce qui sont situés dans des communes qui n'ont pas signé la convention mais sont membres de l'établissement public

de coopération intercommunale signataire de la convention d'opération de revitalisation de territoire ou d'un établissement public de coopération intercommunale limitrophe de celui-ci, lorsque ces projets sont de nature à compromettre gravement l'objectif de l'opération, après avis du ou des établissements publics de coopération intercommunale et des communes concernés.

- ②⑥ « La suspension de l'enregistrement et de l'examen des demandes, mentionnée aux alinéas qui précèdent, est d'une durée maximale de trois ans. Le représentant de l'État dans le département peut, le cas échéant, après avis de l'établissement public de coopération intercommunale et des communes signataires de la convention mentionnée à l'article L. 303 -2 du code de la construction et de l'habitation, la proroger d'un an.
- ②⑦ « Un décret en Conseil d'État fixe les conditions et modalités d'application du présent V. »
- ②⑧ III. – Les conventions de mise en œuvre des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés conclues sur le fondement de l'ancien article L. 304-1 du code de la construction et de l'habitation avant l'entrée en vigueur de la loi n° du demeurent en vigueur. Ces opérations peuvent être transformées en opérations de revitalisation du territoire dans le cadre d'un avenant à la convention initiale.
- ②⑨ IV. – Les dispositions du V de l'article L. 752-2 du code de commerce sont applicables aux projets dont la procédure d'autorisation est régie par l'article 28 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville et le décret n° 97-131 du 12 février 1997 pris pour l'application de l'article 28 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville.

CHAPITRE II

Rénovation énergétique

Article 55

- ① L'article L. 111-10-3 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :
- ② « Art. L. 111-10-3. - I. – Des actions de réduction de la consommation d'énergie sont réalisées dans certains bâtiments ou parties de bâtiments à

usage tertiaire existant à la date de publication de la loi n° du afin de parvenir à une réduction des consommations d'énergie de l'ensemble des bâtiments soumis à l'obligation d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050, par rapport à 2010.

- ③ « Tout bâtiment, partie de bâtiment ou ensemble de bâtiments soumis à l'obligation doit atteindre, pour chacune des années 2030, 2040 et 2050 :
- ④ « 1° Soit une consommation d'énergie en réduction par rapport à 2010 respectivement de 40 %, 50 % et 60 % ;
- ⑤ « 2° Soit, notamment pour les bâtiments mis en service après 2010, une consommation d'énergie fixée en valeur absolue, en fonction de la consommation énergétique des bâtiments nouveaux de sa catégorie.
- ⑥ « Ces objectifs peuvent être modulés en fonction :
- ⑦ « a) De contraintes techniques, architecturales, ou patrimoniales concernant le bâtiment ;
- ⑧ « b) D'un changement de l'activité exercée dans le bâtiment ou du volume de cette activité ;
- ⑨ « c) De coûts manifestement disproportionnés des actions par rapport aux avantages attendus en termes de consommation énergétique.
- ⑩ « II. – Les propriétaires des bâtiments et le cas échéant les preneurs à bail sont soumis à l'obligation mentionnée au I chacun pour les actions qui relèvent de sa responsabilité. Ils définissent ensemble les actions destinées à la respecter et mettent en œuvre les moyens correspondant chacun en ce qui les concerne.
- ⑪ « Ils assurent conjointement la transmission des consommations d'énergie de leurs bâtiments ou parties de bâtiments pour suivi du respect de leur obligation.
- ⑫ « L'évaluation du respect de l'obligation est annexée, à titre d'information :
- ⑬ « a) En cas de vente, à la promesse ou au compromis de vente, et à défaut, à l'acte authentique de vente ;
- ⑭ « b) En cas de location, au contrat de bail.
- ⑮ « III. – Un décret en Conseil d'État détermine :

- ⑩ « 1° Les catégories de bâtiments soumis à l'obligation prévue au I, en fonction de la surface des bâtiments et du type d'activité qui y est exercée à titre principal ;
- ⑪ « 2° Pour chaque catégorie de bâtiments soumis à l'obligation, les conditions de détermination de l'objectif de réduction de consommation énergétique mentionné au 2° du I ;
- ⑫ « 3° Les conditions d'application de la modulation prévue aux *a*, *b* et *c* du I ;
- ⑬ « 4° Les modalités de mise en place d'une plateforme informatique permettant de recueillir les données de consommation et d'assurer le suivi de la réduction de consommation d'énergie, ainsi que les modalités de transmission de ces données ;
- ⑭ « 5° Les modalités selon lesquelles l'évaluation et le constat du respect de l'obligation de réduction des consommations d'énergie à chacune des échéances de 2030, 2040 et 2050 sont établis ;
- ⑮ « 6° Les modalités selon lesquelles sont publiées dans chaque bâtiment, partie de bâtiment ou ensemble de bâtiments soumis à l'obligation, par voie d'affichage ou tout autre moyen pertinent, sa consommation énergétique au cours des trois dernières années écoulées, les objectifs passés et l'objectif à venir le plus proche. »

CHAPITRE III

Lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil

Article 56

- ① L'article 1649 *quater-0 B bis* du code général des impôts est ainsi modifié :
- ② 1° Au quatrième alinéa du 1, après les mots : « produit direct d'une des infractions visées au 2 » sont ajoutés les mots : « ou au 3 » ;
- ③ 2° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- ④ « 3. Les trois derniers alinéas du 1 s'appliquent également aux délits en matière d'habitat indigne prévus à l'article L. 1337-4 du code de la santé publique et aux articles L. 123-3, à l'exception du délit visé à son V, L. 511-6 et L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation. »

Article 57

- ① I. – Le code de la construction et de l’habitation est ainsi modifié :
- ② 1° L’article L. 123-3 est ainsi modifié :
- ③ a) Au premier alinéa du II, les mots : « la non-exécution des travaux qu’il prescrit dans le délai fixé expose l’exploitant et le propriétaire au » sont remplacés par les mots : «, à l’expiration du délai fixé, en cas de non-exécution des mesures et travaux prescrits, l’exploitant et le propriétaire seront redevables du » ;
- ④ b) Les trois premiers alinéas du III sont remplacés par quatre alinéas ainsi rédigés :
- ⑤ « Si à l’expiration du délai fixé, les mesures et travaux prescrits par l’arrêté prévu au I n’ont pas été réalisés, l’exploitant et le propriétaire défaillants sont redevables d’une astreinte d’un montant maximal de 1 000 € par jour de retard. L’astreinte est prononcée par arrêté du maire.
- ⑥ « Son montant est modulé en tenant compte de l’ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.
- ⑦ « L’astreinte court à compter de la date de la notification de l’arrêté la prononçant et jusqu’à complète exécution des travaux prescrits. Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échu.
- ⑧ « Le maire peut, lors de la liquidation trimestrielle de l’astreinte, consentir une exonération partielle ou totale de son produit si le redevable établit que la non-exécution de l’intégralité de ses obligations est due à des circonstances qui ne sont pas de son fait. Le total des sommes demandées ne peut être supérieur au montant de l’amende prévue au IV. » ;
- ⑨ c) Au dernier alinéa du III, est insérée après la première phrase une phrase ainsi rédigée : « L’astreinte prend fin à la date de la notification à l’exploitant et au propriétaire de l’exécution d’office des mesures et travaux prescrits. » ;
- ⑩ 2° L’article L. 129-2 est ainsi modifié :
- ⑪ a) Au cinquième alinéa, les mots : « la non-exécution des mesures et travaux dans le délai fixé expose le propriétaire au » sont remplacés par les mots : «, en cas de non-exécution des mesures et travaux prescrits à l’expiration du délai fixé, le propriétaire sera redevable du » ;

- ⑫ b) Les sixième, septième et huitième alinéas sont remplacés par les quatre alinéas suivants :
- ⑬ « À l'expiration du délai fixé, si les mesures et travaux prescrits par l'arrêté mentionné à l'article L. 129-1 n'ont pas été réalisés, le propriétaire défaillant est redevable d'une astreinte d'un montant maximal de 1 000 euros par jour de retard. L'astreinte est prononcée par arrêté du maire.
- ⑭ « Son montant est modulé en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.
- ⑮ « L'astreinte court à compter de la date de la notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à la complète exécution des mesures prescrites. Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échu.
- ⑯ « Le maire peut, lors de la liquidation trimestrielle de l'astreinte, consentir une exonération partielle ou totale de son produit si le redevable établit que la non-exécution de l'intégralité de ses obligations est due à des circonstances qui ne sont pas de son fait. » ;
- ⑰ c) A l'antépénultième alinéa, il est inséré après la première phrase une phrase ainsi rédigée : « L'astreinte prend fin à la date de la notification au propriétaire de l'exécution d'office des mesures et travaux prescrits. » ;
- ⑱ 3° Au quatorzième alinéa de l'article L. 301-5-1-1 et au douzième alinéa de l'article L. 301-5-1-2, les mots : « au III de l'article L. 1331-29 » est remplacés par les mots : « aux articles L. 1331-29-1 et L. 1334-2 ».
- ⑲ 4° L'article L. 511-2 est ainsi modifié :
- ⑳ a) Le deuxième alinéa du I est remplacé par les dispositions suivantes :
- ㉑ « Lorsque le bâtiment menaçant ruine est à usage principal d'habitation, l'arrêté de péril précise également que, à l'expiration du délai fixé, en cas de non-exécution des réparations, travaux et mesures prescrits, le propriétaire sera redevable du paiement d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues au IV. » ;
- ㉒ b) Le IV est remplacé par les dispositions suivantes :
- ㉓ « IV. – Lorsque le bâtiment menaçant ruine est à usage principal d'habitation, à l'expiration du délai fixé dans l'arrêté de péril prévu au I, si les réparations, mesures et travaux prescrits n'ont pas été réalisés, le

propriétaire défaillant est redevable d'une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour de retard. L'astreinte est prononcée par arrêté du maire.

- 24 « Son montant est modulé en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.
- 25 « Si les mesures prescrites concernent un établissement recevant du public aux fins d'hébergement, l'arrêté prononçant l'astreinte est notifié au propriétaire de l'immeuble et à l'exploitant, lesquels sont solidairement tenus au paiement de l'astreinte.
- 26 « Lorsque l'arrêté de péril concerne tout ou partie des parties communes d'un immeuble soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'astreinte est appliquée dans les conditions prévues à l'article L. 543-1.
- 27 « Lorsque l'arrêté concerne un immeuble en indivision, l'astreinte est appliquée dans les conditions fixées à l'article L. 541-2-1.
- 28 « L'astreinte court à compter de la date de notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à la complète exécution des travaux prescrits. Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échu.
- 29 « Le maire peut, lors de la liquidation trimestrielle de l'astreinte, consentir une exonération partielle ou totale de son produit si le redevable établit que la non-exécution de l'intégralité de ses obligations est due à des circonstances qui ne sont pas de son fait.
- 30 « Le montant des sommes demandées ne peut être supérieur au montant de l'amende prévue au I de l'article L. 511-6.
- 31 « L'astreinte est recouvrée, dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux, au bénéfice de la commune sur le territoire de laquelle est implanté l'immeuble ayant fait l'objet de l'arrêté. Dans le cas où l'arrêté a été pris par le président d'un établissement public de coopération intercommunale en application de l'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales, l'astreinte est recouvrée au bénéfice de l'établissement public concerné.
- 32 « À défaut pour le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale de liquider le produit de l'astreinte, de dresser l'état nécessaire à son recouvrement et de la faire parvenir au représentant de l'État dans le département dans le mois qui suit la demande émanant de celui-ci, la créance est liquidée et

recouvrée par l'État. Après prélèvement de 4 % pour frais de recouvrement, les sommes perçues sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat.

- ③ « L'application de l'astreinte et sa liquidation ne font pas obstacle à l'exécution d'office par le maire des mesures et travaux prescrits par l'arrêté prévu au I. L'astreinte prend fin à la date de la notification au propriétaire de l'exécution d'office des mesures et travaux prescrits. Dans ce cas, le montant de l'astreinte s'ajoute à celui du coût des mesures et travaux exécutés d'office. Il est recouvré comme en matière de contributions directes et garanti par les dispositions prévues au 8° de l'article 2374 du code civil et aux articles L. 541-1 et suivants du présent code. » ;
- ④ c) Le premier alinéa du V est remplacé par les dispositions suivantes :
- ⑤ « V. – Lorsque l'arrêté de péril n'a pas été exécuté dans le délai fixé, le maire met en demeure le propriétaire d'y procéder dans un délai qu'il fixe et qui ne peut être inférieur à un mois. A défaut de réalisation des travaux dans le délai imparti par la mise en demeure, le maire, par décision motivée, fait procéder d'office à leur exécution. Il peut également faire procéder à la démolition prescrite, sur ordonnance du juge statuant en la forme des référés, rendue à sa demande. » ;
- ⑥ 5° Au deuxième alinéa de l'article L. 541-1, les mots : « de l'article L. 1331-29 » sont remplacés par les mots : « des articles L. 1331-29-1 et L. 1334-2 » ;
- ⑦ 6° L'article L. 543-1 est ainsi modifié :
- ⑧ a) Le premier alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :
- ⑨ « Lorsqu'un arrêté d'insalubrité pris en application des articles L. 1331-22 à L. 1331-29 du code de la santé publique, une décision prise en application de l'article L. 1334-2 du même code, un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-2 du présent code, ou un arrêté relatif à la sécurité des équipements communs des immeubles à usage principal d'habitation pris en application de l'article L. 129-2 concerne les parties communes d'un immeuble soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'arrêté précise que, à l'expiration du délai fixé, si les mesures et travaux prescrits n'ont pas été réalisés, les copropriétaires seront redevables du paiement d'une astreinte exigible dans les conditions prévues ci-après. » ;

- ④① b) Le deuxième alinéa est supprimé ;
- ④② c) Au troisième alinéa, les mots : « par la mise en demeure » sont supprimés et après les mots : « est notifié », la fin de l'alinéa est ainsi rédigée : « par arrêté de l'autorité publique compétente à chacun des copropriétaires et recouvré à l'encontre de chacun d'eux. » ;
- ④③ d) Au quatrième alinéa, les mots : « par la mise en demeure » sont supprimés, le mot : « compétente » est inséré après les mots : « autorité publique » et, après les mots : « copropriétaires défaillants », les mots : « dont le montant court à compter de la mise en demeure adressée au syndic de la copropriété » sont supprimés ;
- ④④ e) Le sixième alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :
- ④⑤ « L'astreinte est liquidée et recouvrée comme il est précisé, selon le cas, à l'article L. 1331-29-1 du code de la santé publique, au IV de l'article L. 511-2 du présent code ou à l'article L. 129-2 du même code » ;
- ④⑥ f) Au dernier alinéa, les mots : « de l'article L. 1331-29 » sont remplacés par : « des articles L. 1331-22 à L. 1331-29 et L. 1334-2 ».
- ④⑦ II. – Le code de la santé publique est ainsi modifié :
- ④⑧ 1° Après le premier alinéa de l'article L. 1331-22, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ④⑨ « La mise en demeure prévue au premier alinéa précise que, à l'expiration du délai fixé, en cas de poursuite de la mise à disposition des locaux impropres à l'habitation ou, le cas échéant, de non-réalisation des mesures prescrites, la personne qui a mis les locaux à disposition sera redevable d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues à l'article L. 1331-29-1. » ;
- ④⑩ 2° Après le premier alinéa de l'article L. 1331-23, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ④⑪ « La mise en demeure prévue au premier alinéa précise que, à l'expiration du délai fixé, en cas de poursuite de la mise à disposition des locaux dans des conditions qui conduisent manifestement à leur suroccupation, la personne qui a mis les locaux à disposition sera redevable d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues à l'article L. 1331-29-1. » ;

- 51 3° Après le premier alinéa de l'article L. 1331-24, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 52 « L'injonction prévue au premier alinéa précise que, à l'expiration du délai fixé, en cas de non-respect des prescriptions édictées, la personne qui a mis les locaux ou installations à disposition ou celle qui en a l'usage sera redevable d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues à l'article L. 1331-29-1. » ;
- 53 4° Après le troisième alinéa de l'article L. 1331-25, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 54 « Cet arrêté précise que, à l'expiration du délai qu'il a fixé, en cas de non-respect de l'interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les locaux et installations désignés, le propriétaire sera redevable d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues à l'article L. 1331-29-1. » ;
- 55 5° L'article L. 1331-28 est ainsi modifié :
- 56 a) À la première phrase du I, après le mot : « déclare » sont insérés les mots : « par arrêté, » ;
- 57 b) Le quatrième alinéa du II est supprimé ;
- 58 c) Après le IV, il est ajouté un V ainsi rédigé :
- 59 « V. – L'arrêté d'insalubrité prévu au premier alinéa du I et au premier alinéa du II précise que, à l'expiration du délai fixé, en cas de non-exécution des mesures et travaux prescrits, le propriétaire sera redevable du paiement d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues à l'article L. 1331-29-1. » ;
- 60 6° L'article L. 1331-29 est ainsi modifié :
- 61 a) Le II est ainsi remplacé par les dispositions suivantes :
- 62 « II. – Si les mesures prescrites par l'arrêté prévu au II de l'article L. 1331-28 pour remédier à l'insalubrité d'un immeuble n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, elles peuvent être exécutées d'office, y compris sur des locaux devenus vacants, après mise en demeure infructueuse du propriétaire de les réaliser dans le délai d'un mois. Cette mise en demeure est notifiée dans les conditions prévues par l'article L. 1331-28-1. » ;
- 63 b) Le III est abrogé ;

- 64 7° Après l'article L. 1331-29, il est inséré un article L. 1331-29-1 ainsi rédigé :
- 65 « *Art. L. 1331-29-1.* – I. – Si les mesures et travaux prescrits par les arrêtés, mises en demeure et injonctions prévus aux articles L. 1331-22 à L. 1331-25 et à l'article L. 1331-28 n'ont pas été réalisés à l'expiration du délai fixé, les personnes à qui ils ont été notifiés sont redevables d'une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour de retard. L'astreinte est prononcée par arrêté du représentant de l'État dans le département.
- 66 « Son montant est modulé en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.
- 67 « II. – Si les mesures et travaux prescrits concernent un établissement recevant du public aux fins d'hébergement, l'arrêté prononçant l'astreinte est notifié au propriétaire de l'immeuble et à l'exploitant, lesquels sont solidairement tenus au paiement de l'astreinte.
- 68 « Lorsque l'arrêté, la mise en demeure ou l'injonction concerne tout ou partie des parties communes d'un immeuble soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'astreinte est appliquée dans les conditions fixées à l'article L. 543-1 du code de la construction et de l'habitation.
- 69 « Lorsque l'arrêté concerne un immeuble en indivision, l'astreinte est appliquée dans les conditions fixées à l'article L. 541-2-1 du même code.
- 70 « III. – L'astreinte court à compter de la date de notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à la complète exécution des mesures et travaux prescrits. Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échu.
- 71 « L'autorité administrative peut, lors de la liquidation trimestrielle de l'astreinte, consentir une exonération partielle ou totale de son produit si le redevable établit que la non-exécution de l'intégralité de ses obligations est due à des circonstances qui ne sont pas de son fait.
- 72 « Le total des sommes demandées ne peut être supérieur au montant de l'amende prévue au I de l'article L. 1337-4.
- 73 « L'astreinte est liquidée et recouvrée par l'État. Après prélèvement de 4 % pour frais de recouvrement, les sommes perçues sont versées au budget de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre compétent en matière d'habitat sur le territoire duquel est implanté l'immeuble ou l'établissement ayant fait l'objet de l'arrêté, dont le

président s'est vu transférer les polices spéciales de lutte contre l'habitat indigne en application de l'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales ou, à défaut, au budget de l'Agence nationale de l'habitat.

- 74 « IV. – Lorsqu'un arrêté d'insalubrité est pris en application du troisième alinéa du II de l'article L. 1331-28, le propriétaire est redevable de l'astreinte tant que les mesures nécessaires pour empêcher tout accès ou toute occupation des lieux aux fins d'habitation qui ont été le cas échéant prescrites n'ont pas été réalisées.
- 75 « Lorsqu'un immeuble ou un logement devient inoccupé et libre de location après la date de l'arrêté prononçant une astreinte et ne constitue pas un danger pour la santé ou la sécurité des voisins, il est mis fin à l'astreinte à la date à laquelle le bail a effectivement été résilié et les occupants ont effectivement quitté les lieux. Le propriétaire reste toutefois redevable de l'astreinte tant que les mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage du logement qui ont été le cas échéant prescrites n'ont pas été réalisées.
- 76 « V. – L'application de l'astreinte et sa liquidation ne font pas obstacle à l'exécution d'office par l'autorité administrative des mesures et travaux prescrits par les arrêtés, mises en demeure et injonctions prévus aux articles L. 1331-22 à L. 1331-25 et à l'article L. 1331-28. L'astreinte prend fin à la date de la notification au propriétaire, et le cas échéant à l'exploitant, de l'exécution d'office des mesures et travaux prescrits.
- 77 « Dans ce cas, le montant de l'astreinte, qui s'ajoute à celui du coût des mesures et des travaux exécutés d'office, est garanti par les dispositions prévues au 8° de l'article 2374 du code civil. Les articles L. 541-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation sont applicables. » ;
- 78 8° L'article L. 1334-2 est ainsi modifié :
- 79 a) Il est inséré au début du premier alinéa le signe : « I » ;
- 80 b) Les autres alinéas sont remplacés par les dispositions suivantes :
- 81 « Le représentant de l'État procède de même lorsque le diagnostic mentionné à l'article L. 1334-1 ou, sous réserve de validation par l'autorité sanitaire, le constat de risque d'exposition au plomb mentionné à l'article L. 1334-5 met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par arrêté des

ministres chargés de la santé et de la construction et constituant un risque d'exposition au plomb pour un mineur.

- ⑧2 « Les travaux nécessaires pour supprimer le risque constaté comprennent, d'une part, les travaux visant les sources de plomb elles-mêmes et, d'autre part, ceux visant à assurer la pérennité de la protection.
- ⑧3 « La décision du représentant de l'État précise que le propriétaire sera redevable du paiement d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues au II :
- ⑧4 « – à défaut dans le délai de dix jours à compter de la notification de la décision, soit de contestation de la nature des travaux envisagés, soit d'engagement de procéder à ceux-ci dans le délai fixé ;
- ⑧5 « – ou en cas de non-respect de son engagement de réaliser les travaux dans le délai fixé.
- ⑧6 « À défaut de connaître l'adresse actuelle du propriétaire, du syndicat des copropriétaires ou de l'exploitant du local d'hébergement ou de pouvoir l'identifier, la notification le concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, à la mairie de l'arrondissement où est situé l'immeuble, ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble.
- ⑧7 « Dans le délai de dix jours à compter de la notification de la décision du représentant de l'État dans le département, le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires ou l'exploitant du local d'hébergement peut soit contester la nature des travaux envisagés soit faire connaître au représentant de l'État dans le département son engagement de procéder à ceux-ci dans le délai figurant dans la notification du représentant de l'État. Il précise en outre les conditions dans lesquelles il assurera l'hébergement des occupants, le cas échéant. Dans le premier cas, le président du tribunal de grande instance ou son délégué statue en la forme du référé. Sa décision est, de droit, exécutoire à titre provisoire.
- ⑧8 « II. – Le propriétaire, le syndicat des copropriétaires ou l'exploitant du local d'hébergement est redevable d'une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour de retard :
- ⑧9 « – à défaut de contestation dans le délai de dix jours mentionné au I ou d'engagement dans le même délai à réaliser les travaux prescrits ;

- 90 « – ou en cas d’absence de respect de son engagement de réaliser les travaux à l’issue du délai fixé dans la notification.
- 91 « L’astreinte est prononcée par le représentant de l’État dans le département. Son montant est modulé en tenant compte de l’ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.
- 92 « Si les mesures ou travaux prescrits concernent un établissement recevant du public aux fins d’hébergement, l’arrêté prononçant l’astreinte est notifié au propriétaire de l’immeuble et à l’exploitant, lesquels sont solidairement tenus au paiement de l’astreinte.
- 93 « Lorsque la décision concerne tout ou partie des parties communes d’un immeuble soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, l’astreinte est prononcée dans les conditions prévues à l’article L. 543-1 du code de la construction et de l’habitation.
- 94 « Lorsque l’arrêté concerne un immeuble en indivision, l’astreinte est prononcée dans les conditions prévues à l’article L. 541-2-1 du même code.
- 95 « L’astreinte court à compter de la date de notification de l’arrêté la prononçant jusqu’à complète exécution des mesures et travaux prescrits. Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échu.
- 96 « L’autorité administrative peut, lors de la liquidation trimestrielle de l’astreinte, consentir une exonération partielle ou totale de son produit si le redevable établit que la non-exécution de l’intégralité de ses obligations est due à des circonstances qui ne sont pas de son fait.
- 97 « L’astreinte est liquidée et recouvrée par l’État. Après prélèvement de 4 % pour frais de recouvrement, les sommes perçues sont versées au budget de l’établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre compétent en matière d’habitat sur le territoire duquel est implanté l’immeuble ou l’établissement ayant fait l’objet de l’arrêté, dont le président s’est vu transférer les polices spéciales de lutte contre l’habitat indigne en application de l’article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales, ou à défaut au budget de l’Agence nationale de l’habitat.
- 98 « III. – À défaut de réalisation des mesures et travaux prescrits au terme du délai indiqué dans la notification prévue au premier alinéa, le représentant de l’État dans le département fait exécuter les mesures et

travaux nécessaires aux frais du propriétaire ou du syndicat des copropriétaires ou de l'exploitant du local d'hébergement. L'astreinte prend fin à la date de la notification à ces derniers de l'exécution d'office des mesures et travaux prescrits. »

⑨⑨ III. – Le 8° de l'article 2374 du code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

⑩⑩ « 8° L'État, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale, selon le cas, pour la garantie des créances nées de l'application des articles L. 123-3, L. 129-2, L. 129-4, L. 511-2, L. 511-4 ou L. 521-3-2 du code de la construction de l'habitation ou des articles L. 1331-29-1 ou L. 1331-30 du code de la santé publique. »

⑩① IV. – La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifiée :

⑩② 1° Le début du *d* de l'article 10-1, avant les mots : « et ayant fait l'objet », est remplacé par les dispositions suivantes :

⑩③ « Les astreintes prévues aux articles L. 1331-29-1 et L. 1334-2 du code de la santé publique et aux articles L. 129-2 et L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation lorsque les mesures ou travaux prescrits par un arrêté, une mise en demeure, une injonction ou une décision pris, selon le cas, en application des articles L. 1331-22 à L. 1331-25, L. 1331-28 ou L. 1334-2 du code de la santé publique ou des articles L. 129-1 ou L. 511-1 du code de la construction et de l'habitation » ;

⑩④ 2° À l'article 24-8, les références à l'article L. 1331-29 du code de la santé publique sont remplacées par des références aux articles L. 1331-29-1 et L. 1334-2 du même code.

⑩⑤ V. – Les dispositions des I à IV sont applicables à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication de la présente loi.

Article 58

① Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par ordonnance, dans un délai de dix-huit mois à compter de la publication de la présente loi, toute mesure destinée à améliorer et renforcer la lutte contre l'habitat indigne relevant du domaine de la loi afin :

- ② 1° D'harmoniser et de simplifier les polices administratives mentionnées aux articles L.123-1 à L. 123-4, L. 129-1 à L. 129-7, L. 511-1 à L. 511-7, L. 521-1 à L. 521-4, L. 541-1 à L. 541-6 et L. 543-1 à L. 543-2 du code de la construction et de l'habitation et L. 1311-4, L. 1331-22 à L. 1331-30 et L. 1334-1 à L. 1334-12 du code de la santé publique, et de prendre les mesures de coordination et de mise en cohérence nécessaires pour favoriser la mise en œuvre effective des mesures prescrites par l'autorité administrative ;
- ③ 2° De répondre plus efficacement à l'urgence, en précisant les pouvoirs dévolus au maire dans le cadre de ses pouvoirs de police générale en matière de visite des logements et de recouvrement des dépenses engagées pour traiter les situations d'urgence, et en articulant cette police générale avec les polices spéciales de lutte contre l'habitat indigne ;
- ④ 3° De favoriser l'organisation au niveau intercommunal des outils et moyens de lutte contre l'habitat indigne, en particulier :
- ⑤ a) en modifiant les dispositions relatives au transfert, aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre compétents en matière d'habitat, des polices de lutte contre l'habitat indigne relevant du code de la construction et de l'habitation, prévues à l'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales, en particulier les modalités de décision des maires, de façon à établir un cadre stable à l'exercice des compétences transférées et sécuriser les actes juridiques pris pendant les périodes transitoires de transfert de compétences ;
- ⑥ b) en favorisant la création, par les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre compétents en matière d'habitat et par la métropole de Lyon, de services mutualisant au niveau intercommunal les moyens matériels et financiers de lutte contre l'habitat indigne et les immeubles dangereux ;
- ⑦ c) en modifiant l'article L. 301-5-1-1 du code de la construction et de l'habitation pour favoriser la délégation des prérogatives du préfet en matière de police de santé publique définies aux articles L. 1311-4, L. 1331-22 à L. 1331-30 et L. 1334-1 à L. 1334-12 du code de la santé publique au président de l'établissement public de coopération intercommunale, lorsqu'a été créé au niveau intercommunal un service mutualisant les moyens de lutte contre l'habitat indigne et les immeubles dangereux ;

- ⑧ *d)* en adaptant les dispositions prévues aux *a*, *b* et *c* à la situation particulière de la métropole du Grand Paris.
- ⑨ Un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois suivant la publication de chaque ordonnance.

CHAPITRE IV

Améliorer le droit des copropriétés

Article 59

- ① I. – Le code de la construction et habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Le vingt-deuxième alinéa de l'article L. 441-1 est complété par les mots : « ou d'une opération de requalification des copropriétés dégradées définie aux articles L. 741-1 et L. 741-2. » ;
- ③ 2° L'article L. 615-6 est ainsi modifié :
- ④ *a)* Au I, les mots : « ou sur requête » sont supprimés ;
- ⑤ *b)* Le premier alinéa du III est remplacé par les dispositions suivantes :
- ⑥ « III. – Les conclusions de l'expertise sont notifiées, avec la décision qui l'ordonne, au propriétaire, au syndicat des copropriétaires et aux copropriétaires ou, s'il y a lieu, à l'administrateur provisoire ou au représentant légal de la société d'attribution, de la société civile immobilière ou de la société coopérative de construction, au représentant de l'État dans le département, au maire de la commune ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat. Cette notification vaut intervention forcée à l'instance. » ;
- ⑦ *c)* Au deuxième alinéa du III, le mot : « judiciaire » est remplacé par les mots : « au représentant de l'État dans le département » ;
- ⑧ *d)* Au troisième alinéa du III, les mots : « après avoir entendu les parties dûment convoquées » sont remplacés par les mots : « les parties dûment entendues ou appelées » ;
- ⑨ *e)* Au premier alinéa du IV, après les mots : « syndicat des copropriétaires, » sont insérés les mots : « aux copropriétaires, » ;

- ⑩ 3° L'article L. 741-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ⑪ « Pour assurer le relogement, à titre temporaire ou définitif, des occupants des logements dans les copropriétés situées dans le périmètre des opérations mentionnées au premier alinéa, le maire et le président de l'établissement public de coopération intercommunale, signataires de la convention prévue au troisième alinéa, peuvent user des prérogatives qu'ils tiennent des troisième et quatrième alinéas de l'article L. 521-3-3. » ;
- ⑫ 4° Au premier alinéa de l'article L. 741-2, les mots : « si le site comporte une ou plusieurs copropriétés bénéficiant d'un plan de sauvegarde défini à l'article L. 615-1 du présent code » sont supprimés et les mots : « au dernier alinéa » sont remplacés par les mots : « à l'avant-dernier alinéa ».
- ⑬ II. – L'article L. 522-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ⑭ « Un décret pris sur avis conforme du Conseil d'État peut autoriser la prise de possession d'un ou plusieurs immeubles dégradés situés dans le périmètre défini par le décret mentionné à l'article L. 741-2 du code de la construction et de l'habitation, dont l'acquisition est prévue pour la réalisation d'une opération d'aménagement déclarée d'utilité publique, lorsque des risques sérieux pour la sécurité des occupants rendent nécessaires la prise de possession anticipée et qu'un projet de plan de relogement des occupants a été établi. »
- ⑮ III. – Les dispositions prévues au 2° du I sont applicables aux procédures ouvertes à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

Article 60

- ① I. – Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à procéder par ordonnance à l'adoption de la partie législative d'un code relatif à la copropriété des immeubles bâtis afin de regrouper et organiser l'ensemble des règles régissant le droit de la copropriété. Le Gouvernement peut, à ce titre, apporter les modifications qui seraient rendues nécessaires pour assurer le respect de la hiérarchie des normes et la cohérence rédactionnelle des textes ainsi rassemblés, harmoniser l'état du droit, remédier aux éventuelles erreurs et abroger les dispositions devenues sans objet.

- ② II. – Le Gouvernement est également autorisé à prendre par ordonnance, dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, les mesures relevant du domaine de la loi visant à améliorer la gestion des immeubles et à prévenir les contentieux, destinées à :
- ③ 1° Redéfinir le champ d'application et adapter les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis au regard des caractéristiques des immeubles, de leur destination et de la taille de la copropriété d'une part et modifier les règles d'ordre public applicables à ces copropriétés d'autre part ;
- ④ 2° Clarifier, moderniser et adapter les règles d'organisation et de gouvernance de la copropriété, celles relatives à la prise de décision par le syndicat des copropriétaires ainsi que les droits et obligations des copropriétaires, du syndicat des copropriétaires, du conseil syndical et du syndic.
- ⑤ III. – L'ordonnance mentionnée au II est prise dans un délai de douze mois à compter de la publication de la présente loi. L'ordonnance mentionnée au I est prise dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la publication de la présente loi.
- ⑥ Un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois à compter de la publication de chaque ordonnance.

CHAPITRE V

Numérisation du secteur du logement

Article 61

- ① I. – Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est habilité à prendre par ordonnance, dans un délai de dix-huit mois à compter de la publication de la présente loi, toute mesure relevant du domaine de la loi pour :
- ② 1° Définir un régime d'agrément des prestataires qui assistent les propriétaires et les locataires dans l'établissement du contrat de location à l'aide d'outils numériques permettant à la fois d'établir des contrats de location conformes à 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 et d'assurer la transmission automatique des données relatives à ces contrats prévue au 2° ci-dessous ;

- ③ 2° Améliorer la connaissance des données relatives aux contrats de location relevant de la loi du 6 juillet 1989 en :
- ④ a) Déterminant les obligations et modalités de transmission à l'État et à l'association nationale mentionnée à l'article L. 366-1 du code de la construction et de l'habitation des données relatives à ces contrats, y compris ceux en cours d'exécution à la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance, en prévoyant, le cas échéant, des règles spécifiques pour les contrats donnant droit à des avantages fiscaux liés à l'investissement locatif ;
- ⑤ b) Prévoyant les sanctions applicables en cas de non-respect des règles adoptées sur le fondement du a ;
- ⑥ c) Déterminant les modalités de conservation et d'utilisation de ces données par l'État et l'association mentionnée au a ;
- ⑦ d) Déterminant les conditions de la mise à disposition du public des résultats des traitements effectués sur ces données.
- ⑧ II. – Un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans les trois mois suivant la publication de l'ordonnance prévue au I.

CHAPITRE VI

Simplifier le déploiement des réseaux de communication électronique à très haute capacité

Article 62

- ① I. – Le B du II de l'article L. 34-9-1 du code des postes et des communications électroniques est ainsi modifié :
- ② 1° Au premier alinéa, les mots : « deux mois avant le » sont remplacés par les mots : « au plus tard au moment du » ;
- ③ 2° Au deuxième alinéa, les mots : « deux mois » sont remplacés par les mots : « un mois ».
- ④ II. – Le I est applicable aux dossiers d'information transmis à compter de la publication de la présente loi.

Article 63

- ① I. – L'article L. 48 du code des postes et des communications électroniques est ainsi modifié :
- ② 1° Au quatrième alinéa, les mots : « bénéficiant de servitudes ou lié par une convention de passage définie avec le propriétaire » sont supprimés et les mots : « bénéficiant de la servitude ou visée par la convention de passage en suivant au mieux le cheminement de cette servitude ou de ce passage » sont remplacés par les mots : « déjà existante, en suivant au mieux son cheminement » ;
- ③ 2° Au cinquième alinéa, le mot : « trois » est remplacé par le mot : « deux ».
- ④ II. – Le 2° du I s'applique aux demandes d'autorisation pour lesquelles l'information prévue au cinquième alinéa de l'article L. 48 du code des postes et des communications électroniques est transmise à compter de la publication de la présente loi.

Article 64

- ① Le huitième alinéa du III de l'article L. 36-11 du code des postes et des communications électroniques est remplacé par les dispositions suivantes :
- ② « – lorsque la personne en cause ne s'est pas conformée à une mise en demeure portant sur le respect d'obligations de déploiement prévues par l'autorisation d'utilisation de fréquences qui lui a été attribuée ou d'obligations de déploiement résultant d'engagements pris en application de l'article L. 33-13, une sanction pécuniaire dont le montant est proportionné à la gravité du manquement apprécié notamment au regard du nombre d'habitants, de kilomètres carrés ou de sites non couverts pour un réseau radioélectrique, ou du nombre de locaux non raccordables pour un réseau filaire, sans pouvoir excéder le plus élevé des montants suivants : soit un plafond fixé à 130 € par habitant non couvert ou 3 000 € par kilomètre carré non couvert ou 80 000 € par site non couvert pour un réseau radioélectrique, ou 1 500 € par local non raccordable pour un réseau filaire ; soit un plafond fixé à 3 % du chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos, taux porté à 5 % en cas de nouvelle violation de la même obligation ; ».

CHAPITRE VII

**Diffusion par voie hertzienne de données horaires
du temps légal français**

Article 65

- ① I. – Après le *I ter* de l'article L. 43 du code des postes et des communications électroniques, il est inséré un *I quater* ainsi rédigé :
- ② « *I quater.* – L'Agence nationale des fréquences gère la diffusion par voie hertzienne terrestre, en France métropolitaine, de données horaires du temps légal français. À cet effet, elle est chargée :
- ③ « 1° De passer tous les actes, contrats ou marchés nécessaires à la diffusion de données horaires par voie hertzienne terrestre ;
- ④ « 2° D'assurer, en coordination avec les entités intervenant dans la production et la mise à disposition du signal horaire, l'optimisation du système technique, l'information des utilisateurs et l'évaluation du dispositif au regard des perspectives d'évolution des modalités techniques de diffusion ;
- ⑤ « 3° De mettre en œuvre, le cas échéant, l'extinction de la diffusion par voie hertzienne terrestre de données horaires. »
- ⑥ II. – Les dispositions prévues au I entrent en vigueur à compter d'une date, postérieure de deux ans au plus à la publication de la présente loi, qui sera fixée par arrêté du ministre chargé des communications électroniques.
- ⑦ À compter de cette date, l'Agence nationale des fréquences se substitue de plein droit à l'État dans les marchés et conventions conclus par l'État pour assurer la continuité de la diffusion par voie hertzienne terrestre de données horaires du temps légal français. Ces marchés et conventions sont exécutés dans les conditions antérieures jusqu'à leur échéance, sauf accord contraire des parties. La substitution de l'Agence nationale des fréquences à l'État n'entraîne aucun droit à résiliation ou à indemnisation pour les cocontractants. L'Agence nationale des fréquences et l'État informent conjointement les cocontractants de cette substitution.