



TEXTE ADOPTE n° 123  
« Petite loi »

# ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUINZIÈME LÉGISLATURE

SESSION ORDINAIRE DE 2017-2018

12 juin 2018

---

---

## PROJET DE LOI

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

ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE  
EN PREMIÈRE LECTURE.

*(Procédure accélérée)*

*L'Assemblée nationale a adopté le projet de loi dont la teneur suit :*

---

Voir les numéros : 846, 971, 881, 942, 944 et 943.

---



## TITRE I<sup>ER</sup>

### CONSTRUIRE PLUS, MIEUX ET MOINS CHER

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

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

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

- ① I. – Le chapitre II du titre I<sup>er</sup> du livre III du code de l'urbanisme est ainsi rétabli :
- ② « *CHAPITRE II*
- ③ « *Projet partenarial d'aménagement et grande opération d'urbanisme*
- ④ « *Section I*
- 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 publics ou collectivités territoriales suivants :
- ⑦ « 1° Un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ;
- ⑧ « 2° Un établissement public territorial au sens de l'article L. 5219-2 du code général des collectivités territoriales ;
- ⑨ « 3° La collectivité « la Ville de Paris » créée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019 par l'article L. 2512-1 du code général des collectivités territoriales ou, avant cette date, la commune de Paris ;
- ⑩ « 4° La métropole de Lyon ;
- ⑪ « 5° (*nouveau*) Une ou plusieurs communes membres de l'établissement public ou de la collectivité signataire du contrat de projet partenarial d'aménagement.

- ⑫ « Art. L. 312-2. – Les communes concernées sont associées à l'élaboration du contrat de projet partenarial d'aménagement.
- ⑬ « Les autres collectivités territoriales peuvent, à leur demande, être signataires de ce contrat, de même que les établissements publics intéressés.
- ⑭ « Sur proposition d'un ou plusieurs signataires, le contrat peut également être signé par toute société publique locale, par tout établissement public local ainsi que par toute autre personne publique ou tout acteur privé implantés dans son périmètre territorial et susceptibles de prendre part à la réalisation des opérations qu'il favorise dans des conditions ne pouvant les mettre en situation de conflit d'intérêts.
- ⑮ « Lorsqu'un contrat de projet partenarial d'aménagement prévoit une opération d'aménagement susceptible d'être qualifiée de grande opération d'urbanisme au sens de l'article L. 312-3, il en précise les dimensions et les caractéristiques.

⑯

« Section 2

⑰

« Grande opération d'urbanisme

⑱

« 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 d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public cocontractant mentionné à l'article L. 312-1.

⑲

« Art. L. 312-4. – La qualification de grande opération d'urbanisme est décidée par délibération de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public cocontractant mentionné à l'article L. 312-3, après la consultation des communes dont le territoire est inclus en tout ou partie dans le périmètre de l'opération et avec l'accord des représentants de l'État dans les départements concernés.

⑳

« L'avis des communes intervient dans un délai de trois mois à compter de la saisine ; cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu avant l'expiration de ce délai. En cas d'avis défavorable d'une commune, la qualification de grande opération d'urbanisme ne peut être décidée que par arrêté motivé du représentant de l'État dans le département justifiant la nécessité de cette qualification pour la mise en œuvre des dispositions du contrat de projet partenarial d'aménagement prévu à l'article L. 312-1. Si le périmètre de l'opération est situé sur le territoire de plusieurs départements,

un arrêté conjoint des représentants de l'État dans les départements concernés est nécessaire.

- ⑳ « L'acte décidant de la qualification de grande opération d'urbanisme fixe la durée de la grande opération d'urbanisme. Le cas échéant, cette durée peut être prolongée selon des modalités identiques à celles prévues aux deux premiers alinéas du présent article.
- ㉑ « *Art. L. 312-5.* – À l'intérieur du périmètre d'une grande opération d'urbanisme :
- ㉒ « 1° L'autorité 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 est le maire de Paris, le président de la métropole de Lyon ou le président d'un établissement public mentionné aux 1° ou 2° de l'article L. 312-1 à l'initiative de la grande opération d'urbanisme, conformément à l'article L. 422-3-1 ;
- ㉓ « 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 ;
- ㉔ « 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.
- ㉕ « *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<sup>er</sup> du livre II. Dans ce cas, cet acte désigne le titulaire du droit de préemption afférent.
- ㉖ « Par dérogation au premier alinéa de l'article L. 212-2, le droit de préemption prévu en application du premier alinéa du présent article peut être exercé pendant une période de dix ans renouvelable une fois.
- ㉗ « *Art. L. 312-7.* – Une commune peut confier la réalisation d'équipements publics relevant de sa compétence à l'établissement public de coopération intercommunale ou à la collectivité territoriale à l'initiative d'une grande opération d'urbanisme. Cet établissement public ou cette collectivité territoriale assure alors la maîtrise d'ouvrage de ces équipements.
- ㉘ « *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 territoriale à l'initiative de l'opération peut construire et gérer cet équipement pendant la durée de la grande opération d'urbanisme 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.

- ③⑩ « L'équipement est remis à la commune lorsqu'il est livré ou, au plus tard, au terme de la grande opération d'urbanisme.
- ③⑪ « *Art L. 312-9 (nouveau)*. – L'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public cocontractant mentionné à l'article L. 312-1 peut dresser la liste des grands équipements d'infrastructure ou de superstructure dont la réalisation répond aux besoins de l'ensemble des futurs habitants ou usagers des constructions ou opérations d'aménagement incluses dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme. La même délibération en arrête le coût prévisionnel dont le tout ou une fraction peut être mis à la charge de ces constructions ou opérations d'aménagement, au prorata des surfaces de plancher projetées, pondérées, le cas échéant, selon leur nature ou leur destination. Elle peut décider d'en exonérer certaines catégories de constructions, ainsi que celles dont la surface de plancher est inférieure à un seuil qu'elle détermine.
- ③⑫ « L'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public peut, une fois par an, procéder à une actualisation du coût prévisionnel de ces grands équipements. Cette actualisation n'a pas d'effet rétroactif sur les participations précédemment prescrites au titre de l'article L. 332-9. »
- ③⑬ II (*nouveau*). – Le chapitre II du titre III du livre III du code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ③⑭ 1° À la première phrase du 2° de l'article L. 332-6, après la référence : « *c* », sont insérés les mots : « et au *d*, dans sa rédaction résultant de la loi n° du portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, » ;
- ③⑮ 2° Le *d* du 2° de l'article L. 332-6-1 est ainsi rétabli :
- ③⑯ « *d*) La participation spécifique aux grands équipements nécessaires à la réalisation d'une grande opération d'urbanisme prévue à l'article L. 332-9 ; »
- ③⑰ 3° Après l'article L. 332-8, il est inséré un article L. 332-9 ainsi rédigé :
- ③⑱ « *Art L. 332-9* – Lorsqu'il a été fait usage des dispositions prévues à l'article L. 312-9, une participation spécifique peut être exigée des

bénéficiaires des autorisations de construire délivrées à l'intérieur du périmètre d'une grande opération d'urbanisme. Cette participation ne s'applique pas aux constructions situées à l'intérieur d'un périmètre d'un projet urbain partenarial et à celles situées à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté lorsqu'elles sont édifiées sur un terrain ayant fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone.

- ③⑨ « L'autorisation fixe les délais de versement de cette participation. » ;
- ④⑩ 4° Après le *e* de l'article L. 332-12, il est inséré un *f* ainsi rédigé :
- ④⑪ « *f*) La participation spécifique aux grands équipements nécessaires à la réalisation d'une grande opération d'urbanisme, dans les conditions prévues à l'article L. 332-9. »

### **Article 1<sup>er</sup> bis (nouveau)**

L'article L. 441-4 du code de l'urbanisme est complété par les mots :  
« ou celles d'un paysagiste concepteur au sens de l'article 174 de la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages ».

### **Article 2**

- ① I. – La section 3 du chapitre II du titre préliminaire du livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme est ainsi rédigée :
- 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 en tout ou partie dans le périmètre de l'opération sont consultés sur le projet

d'opération d'intérêt national. L'avis intervient dans un délai de trois mois à compter de la saisine ; cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu avant l'expiration de ce délai.

- ⑥ « Art. L. 102-13. – À l'intérieur du périmètre d'une opération d'intérêt national :
- ⑦ « 1° Par dérogation à l'article L. 111-3, les constructions et installations nécessaires à la réalisation de l'opération peuvent être autorisées en dehors des parties urbanisées de la commune. Si ces constructions et installations nouvelles ont pour conséquence une réduction des surfaces sur lesquelles est exercée une activité agricole ou qui sont à vocation agricole ou si ces constructions ont pour conséquence une réduction des surfaces situées dans les espaces naturels, l'autorisation est délivrée après consultation de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- ⑧ « 2° Les droits de préemption et de priorité respectivement prévus 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 d'un périmètre d'opération d'intérêt national, dans les conditions prévues au 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 « Les périmètres de projet au sein desquels les propriétaires fonciers sont incités à se regrouper en association foncière urbaine de projet et à mener leurs opérations de façon concertée sont délimités dans les conditions prévues à l'article L. 322-13 ;
- ⑫ « 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 au dernier alinéa de l'article L. 422-2 et sous réserve de l'article L. 102-14 ;
- ⑬ « 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.

- ⑭ « 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 ;
- ⑮ « 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.
- ⑯ « *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.
- ⑰ « 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 existant à la date de publication de la loi n° du portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, par un décret en Conseil d'État.
- ⑱ « 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.
- ⑲ « *Art. L. 102-15.* – Le décret en Conseil d'État prévu à l'article L. 102-12 peut délimiter une zone d'aménagement différé, au sens du chapitre II du titre I<sup>er</sup> du livre II, sur tout ou partie du périmètre de l'opération d'intérêt national. Dans ce cas, il désigne le titulaire du droit de préemption afférent.
- ⑳ « Par dérogation au premier alinéa de l'article L. 212-2, le droit de préemption prévu en application du premier alinéa du présent article peut être exercé pendant une période de dix ans, renouvelable une fois par décret.
- ㉑ II (*nouveau*). – À la seconde phrase du quatrième alinéa de l'article L. 230-3 du code de l'urbanisme, les références : « aux articles L. 102-13 et L. 424-1 » sont remplacées par les références : « au 6° de l'article L. 102-13 et à l'article L. 424-1 ».

- ⑫ III (*nouveau*). – Au deuxième alinéa de l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme, les références : « aux articles L. 102-13, L. 153-11 et L. 311-2 » sont remplacées par les références : « au 6° de l'article L. 102-13 et aux articles L. 153-11 et L. 311-2 ».

### Article 3

- ① I. – Au premier alinéa de l'article L. 132-7 du code de l'urbanisme, après le mot : « habitat », sont insérés les mots : « , les opérateurs des grandes opérations d'urbanisme et des opérations d'intérêt national ainsi que » et la première occurrence du mot : « et » est supprimée ;
- ② II. – L'article L. 300-6-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ③ 1° Le I est 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 du présent code, présentant un caractère d'intérêt général ;
- ⑧ « 4° (*nouveau*) La réalisation d'une opération de revitalisation de territoire mentionnée à l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation. » ;
- ⑨ 2° Le I *bis* est abrogé ;
- ⑩ 3° Au II, au troisième alinéa du III, au dernier alinéa du IV et au premier alinéa du VI, les mots : « pour le logement ou de la procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise » sont supprimés ;

- ⑪ 4° Au troisième alinéa du III, les mots : « ou au I *bis* » sont supprimés ;
- ⑫ 4° *bis (nouveau)* Au dernier alinéa du même III, les mots : « pour le logement ou une procédure intégrée pour l’immobilier d’entreprise » sont supprimés ;
- ⑬ 5° Au premier alinéa du IV, les mots : « et au I *bis* » sont supprimés ;
- ⑭ 6° *(nouveau)* Au dix-huitième alinéa du même IV, les mots : « pour le logement ou la procédure intégrée pour l’immobilier d’entreprise » sont supprimés.
- ⑮ III. – Le chapitre I<sup>er</sup> du titre II du livre III du code de l’urbanisme est ainsi modifié :
- ⑯ 1° Les articles L. 321-18 à L. 321-20 sont abrogés ;
- ⑰ 2° L’article L. 321-23 est ainsi modifié :
- ⑱ a) Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- ⑲ b) Sont ajoutés des II et III ainsi rédigés :
- ⑳ « 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, les établissements publics d’aménagement peuvent, en dehors du périmètre de compétence défini par leurs statuts :
- ㉑ « 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 de la section 4 du chapitre II du titre I<sup>er</sup> de l’ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession ou de la section 4 du chapitre II du titre I<sup>er</sup> de la première partie de l’ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics ;
- ㉒ « 2° Créer des sociétés publiques locales d’aménagement d’intérêt national définies à l’article L. 327-1 ou des sociétés d’économie mixte d’aménagement à opération unique définies à l’article L. 32-10-1 et acquérir ou céder des participations dans ces sociétés.
- ㉓ « Les ministres chargés de l’urbanisme et du budget, après avis des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre compétents en matière de plan local d’urbanisme ou de schéma de cohérence

territoriale et des conseils municipaux des communes non membres de ces établissements publics de coopération intercommunale, autorisent par arrêté conjoint l'établissement public d'aménagement à procéder à cette intervention hors de son périmètre. L'avis des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre et des communes est réputé favorable à l'expiration d'un délai de deux mois.

- 24 « 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 à l'article L. 312-1 et réaliser des missions de conseil et d'expertise entrant dans le cadre de leurs compétences. » ;
- 25 3° L'article L. 321-29 est ainsi modifié :
- 26 a) Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- 27 b) Sont ajoutés des II et III ainsi rédigés :
- 28 « 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'Île-de-France :
- 29 « 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 de la section 4 du chapitre II du titre I<sup>er</sup> de l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession ou de la section 4 du chapitre II du titre I<sup>er</sup> de la première partie de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics ;
- 30 « 2° Créer des sociétés publiques locales d'aménagement d'intérêt national définies à l'article L. 327-1 ou des sociétés d'économie mixte d'aménagement à opération unique définies à l'article L. 32-10-1 et acquérir ou céder des participations dans ces sociétés.
- 31 « Les ministres chargés de l'urbanisme et du budget, après avis des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre compétents en matière de plan local d'urbanisme ou de schéma de cohérence territoriale et des conseils municipaux des communes non membres de ces établissements publics de coopération intercommunale, autorisent par arrêté

conjoint Grand Paris Aménagement à procéder à cette intervention hors de son périmètre. L'avis des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre et des communes est réputé favorable à l'expiration d'un délai de deux mois.

- ③② « III. – Grand Paris Aménagement peut, en dehors de son périmètre de compétence défini par ses statuts, conduire les études préalables à la formation des contrats prévus à l'article L. 312-1. »
- ③③ III *bis* (nouveau). – Au dernier alinéa de l'article L. 123-23 du code de l'urbanisme, les mots : « pour le logement ou de la procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise » sont remplacés par les mots : « prévue à l'article L. 300-6-1 ».
- ③④ III *ter* (nouveau). – L'article L. 321-36-3 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ③⑤ 1° Au premier alinéa, les mots : « un projet stratégique et opérationnel, dans les conditions prévues aux articles L. 321-18 à L. 321-20, ainsi qu' » sont supprimés ;
- ③⑥ 2° Au second alinéa, les mots : « le projet stratégique et opérationnel, » sont supprimés et le mot : « leur » est remplacé par le mot : « sa ».
- ③⑦ III *quater* (nouveau). – L'article L. 324-10 du code de l'urbanisme est ainsi rétabli :
- ③⑧ « Art. L. 324-10. – Les établissements publics fonciers locaux sont habilités à créer des filiales et à acquérir ou à céder des participations dans des sociétés, groupements ou organismes dont l'objet concourt à la réalisation de leurs missions, dans des conditions déterminées par décret.
- ③⑨ « Les délibérations du conseil d'administration et du bureau de ces établissements publics relatives à la création de filiales et aux acquisitions ou cessions de participations sont soumises à la seule approbation du représentant de l'État dans la région. »
- ④⑩ IV. – Le chapitre II du titre II du livre IV du code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ④⑪ 1° Le c de l'article L. 422-2 est complété par les mots : « , sauf dans des secteurs délimités en application de l'article L. 102-14 » ;
- ④⑫ 2° Après l'article L. 422-3, il est inséré un article L. 422-3-1 ainsi rédigé :

- ④③ « Art. L. 422-3-1. – Dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme au sens de l'article L. 312-3, par exception à l'article L. 422-1, l'autorité 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 est le maire de Paris, le président de la métropole de Lyon ou le président d'un établissement public mentionné aux 1° ou 2° de l'article L. 312-1 à l'initiative de la grande opération d'urbanisme. »
- ④④ V. – Après le huitième alinéa de l'article 1<sup>er</sup> 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 :
- ④⑤ « – 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 3 bis (nouveau)**

- ① Le 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 est ainsi rédigé :
- ② « II. – À titre expérimental et pour une durée de sept ans à compter de la promulgation de la loi n° du portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, les maîtres d'ouvrages des constructions ou des aménagements, situés dans le périmètre d'une opération d'intérêt national au sens de l'article L. 102-12 du code de l'urbanisme, dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme au sens de l'article L. 312-3 du même code ou dans le périmètre du ou des secteurs d'intervention prévus au quatrième alinéa du I de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation et ne faisant pas l'objet d'une expérimentation au titre du I du présent article, peuvent demander à déroger aux règles opposables à leur projet à condition de démontrer que sont atteints des résultats satisfaisant aux objectifs poursuivis par les règles auxquelles il est dérogé.
- ③ « La demande de dérogation prend la forme d'une étude permettant de vérifier l'atteinte de ces résultats. Cette étude fait l'objet d'un avis, émis par un établissement public appartenant aux catégories définies par les sections 2 à 4 du chapitre I<sup>er</sup> du titre II du livre III du code de l'urbanisme, géographiquement compétent, par l'établissement public national dénommé "Société de livraison des ouvrages olympiques" ou, à défaut, par le représentant de l'État territorialement compétent.

- ④ « L'étude et l'avis conforme de l'établissement public ou du représentant de l'État territorialement compétent sont joints à la demande de permis ou à la déclaration préalable prévue à l'article L. 423-1 du code de l'urbanisme.
- ⑤ « Le permis ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable tient lieu d'approbation des dérogations.
- ⑥ « Au terme de la période d'expérimentation, le Gouvernement remet au Parlement un rapport concernant la mise en œuvre du présent II. »

#### **Article 4**

- ① I. – Au deuxième alinéa du 1° du I de l'article L. 123-2 du code de l'environnement, les mots : « création d'une » sont supprimés.
- ② II. – Après le 28° de l'article L. 2122-22 du code général des collectivités territoriales, il est inséré un 29° 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 4 bis (nouveau)**

- ① Le I de l'article L. 121-17 du code de l'environnement est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Ne peuvent pas faire l'objet d'une telle concertation les projets ayant fait l'objet d'une concertation au titre de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme, organisée dans le respect des droits mentionnés aux 1°, 3° et 4° du II de l'article L. 120-1 du présent code. »

#### **Article 4 ter (nouveau)**

Le dernier alinéa de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme est complété par une phrase ainsi rédigée : « Un décret en Conseil d'État détermine les modalités de prise en compte des conclusions de cette étude de faisabilité dans l'étude d'impact prévue à l'article L. 122-3 du code de l'environnement. »

#### **Article 5**

- ① I A (nouveau). – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

- ② 1° La section 3 du chapitre I<sup>er</sup> du titre V du livre I<sup>er</sup> est complétée par des articles L. 151-7-1 et L. 151-7-2 ainsi rédigés :
- ③ « *Art. L. 151-7-1.* – Outre les dispositions prévues à l'article L. 151-7, dans les zones d'aménagement concerté, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :
- ④ « 1° Définir la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;
- ⑤ « 2° Définir la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.
- ⑥ « *Art. L. 151-7-2.* – Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune est compétent en matière de plan local d'urbanisme et pour approuver le dossier de création de la zone d'aménagement concerté, la délibération d'approbation du plan local d'urbanisme contenant des orientations d'aménagement et de programmation peut valoir acte de création de la zone d'aménagement concerté, selon des conditions définies par décret en Conseil d'État. » ;
- ⑦ 2° L'article L. 153-31 est complété par un 5° ainsi rédigé :
- ⑧ « 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. » ;
- ⑨ 3° Le premier alinéa de l'article L. 153-34 est ainsi modifié :
- ⑩ a) La troisième occurrence du mot : « ou » est supprimée ;
- ⑪ b) Après la seconde occurrence du mot : « nuisance », sont insérés les mots : « ou de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté » ;
- ⑫ 4° Le deuxième alinéa de l'article L. 311-1 est complété par les mots : « ou dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État, en application de l'article L. 151-7-2 ».
- ⑬ I B (*nouveau*). – L'article L. 311-2 du code l'urbanisme est ainsi rédigé :
- ⑭ « *Art. L. 311-2.* – À compter de la publication de l'acte créant une zone d'aménagement concerté :



- ⑮ « 1° Les propriétaires des terrains compris dans cette zone peuvent mettre en demeure la collectivité publique ou l'établissement public qui a pris l'initiative de la création de la zone de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus à l'article L. 230-1 ;
- ⑯ « 2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux l'aménagement et l'équipement de la zone, le sursis à statuer peut être prononcé dans les conditions définies à l'article L. 424-1. »
- ⑰ I C (*nouveau*). – Le 3° de l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme est complété par les mots : « , sauf pour les zones d'aménagement concerté pour lesquelles l'article L. 311-2 prévoit qu'il peut être sursis à statuer à compter de la publication de l'acte créant la zone d'aménagement concerté ».
- ⑱ I. – L'article L. 311-4 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ⑲ 1° (*nouveau*) À la première phrase du dernier alinéa, après le mot : « constructeur », sont insérés les mots : « , signée par l'aménageur, » ;
- ⑳ 2° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- ㉑ « 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. »
- ㉒ II. – (*Supprimé*)
- ㉓ III. – Après le huitième alinéa de l'article 1<sup>er</sup> 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 :
- ㉔ « – 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 ; ».
- ㉕ IV (*nouveau*). – Le II de l'article L. 122-1 du code de l'environnement est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ㉖ « Lorsque l'autorité environnementale décide de soumettre un projet à évaluation environnementale après examen au cas par cas, la décision précise les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale du projet. »

- ⑳ V (*nouveau*). – Le II de l'article L. 122-4 du code de l'environnement est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ㉑ « Lorsque l'autorité environnementale décide de soumettre un plan ou programme à évaluation environnementale après examen au cas par cas, la décision précise les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale du plan ou programme. »
- ㉒ VI (*nouveau*). – Le deuxième alinéa de l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est complété par les mots : « ou, lorsque le bien est situé à l'intérieur du périmètre d'une zone d'aménagement concerté mentionnée à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme, à la date de publication de l'acte créant la zone, si elle est antérieure d'au moins un an à la date d'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique ».

#### **Article 5 bis A (*nouveau*)**

- ① Le chapitre V du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° L'article L. 255-3 est ainsi modifié :
- ③ a) Au deuxième alinéa, les mots : « chacun des acquéreurs de droits réels immobiliers doit être agréé par l'organisme de foncier solidaire » sont remplacés par les mots : « celle-ci se déroule » et les mots : « L. 255-10 à » sont remplacés par les mots : « L. 255-10-1, L. 255-11-1, L. 255-13 et » ;
- ④ b) La première phrase du dernier alinéa est complétée par les mots : « concomitamment à la signature de l'acte authentique » ;
- ⑤ 2° Après l'article L. 255-10, il est inséré un article L. 255-10-1 ainsi rédigé :
- ⑥ « *Art. L. 255-10-1.* – Pour tout projet de vente des droits réels afférents au bien objet du bail réel solidaire au titre de l'article L. 255-3 du présent code, l'avant-contrat mentionne expressément le caractère indissociable du contrat avec le bail réel solidaire signé avec l'organisme de foncier solidaire ainsi que le caractère temporaire du droit réel, la nouvelle durée du bail réel solidaire si l'organisme foncier solidaire agréé la transmission des droits réels, les conditions de délivrance de cet agrément par l'organisme de foncier solidaire, les modalités de calcul du prix de vente ou de la valeur donnée, telles que prévues au bail.

- ⑦ « L'opérateur informe l'organisme de foncier solidaire de tout avant-contrat conclu dans les trente jours qui suivent sa signature. Il joint à sa demande l'avant-contrat et les pièces permettant d'établir l'éligibilité de l'acquéreur. » ;
- ⑧ 3° Après l'article L. 255-11, il est inséré un article L. 255-11-1 ainsi rédigé :
- ⑨ « *Art. L. 255-11-1.* – Pour tout projet de vente des droits réels afférents au bien objet du bail réel solidaire au titre de l'article L. 255-3 du présent code, l'organisme de foncier solidaire dispose d'un délai de deux mois à compter de la date de transmission de l'avant-contrat pour délivrer son agrément. Celui-ci est fondé sur la vérification du respect des conditions d'éligibilité de l'acquéreur à la conclusion d'un bail réel solidaire définies aux articles L. 255-2, L. 255-3 ou L. 255-4, de la conformité de l'avant-contrat avec le bail initial conclu entre l'opérateur et l'organisme de foncier solidaire, notamment du respect des stipulations concernant les modalités de calcul du prix de vente ou de l'évaluation des droits réels appartenant à l'opérateur et, le cas échéant, de la validité du plan de financement de l'acquisition.
- ⑩ « Les règles fixées au premier alinéa du présent article sont prescrites à peine de nullité de la vente. La preuve du contenu et de la notification de l'offre préalable de vente pèse sur l'opérateur. » ;
- ⑪ 4° L'article L. 255-13 est ainsi modifié :
- ⑫ a) Après le mot : « cédant », la fin de la dernière phrase du premier alinéa est ainsi rédigée : « ou en cas de refus d'agrément lors d'une donation des droits réels immobiliers, le bail réel solidaire peut être résilié conventionnellement et le preneur est indemnisé de la valeur de ses droits réels immobiliers, dans les conditions prévues par le bail. » ;
- ⑬ b) Le second alinéa est supprimé.

### **Article 5 bis B (nouveau)**

À l'article L. 122-7 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les mots : « précise celle qui » sont remplacés par les mots : « peut prévoir qu'une seule de ces personnes ».

### **Article 5 bis (nouveau)**

- ① L'article L. 212-2 du code de l'urbanisme est complété par deux alinéas ainsi rédigés :
- ② « Le renouvellement de la période mentionnée au premier alinéa du présent article se fait selon les modalités prévues à l'article L. 212-1.
- ③ « Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application du présent article. »

### **Article 5 ter (nouveau)**

- ① Le I de l'article L. 300-3 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° Le premier alinéa est complété par les mots : « à une ou plusieurs des missions suivantes » ;
- ③ 2° Au début des 1°, 2° et 3°, les mots : « Soit à » sont supprimés.

### **Article 5 quater (nouveau)**

- ① L'article L. 321-39 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 321-39.* – Il est institué, auprès du conseil d'administration, un comité consultatif dont la composition est fixée par décret en Conseil d'État et qui comprend notamment des personnalités qualifiées dans les domaines de l'environnement, des activités agricoles, de l'urbanisme et de la culture, ainsi qu'un député et un sénateur désignés par le président de leur assemblée respective. Le comité consultatif est saisi par le conseil d'administration, en tant que de besoin, des projets de l'établissement public et des orientations envisagées pour agir en faveur du développement économique, de la culture, de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et des transports. Il peut être saisi de tout autre sujet par le conseil d'administration et peut également émettre des propositions. »

### **Article 5 quinquies (nouveau)**

- ① Le III de l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « La convention peut prévoir que la contribution financière prévue à l'avant-dernier alinéa du présent III est versée directement à la personne

publique assurant la maîtrise d’ouvrage des équipements publics mentionnés au troisième alinéa du présent III. »

### **Article 5 *sexies* (nouveau)**

- ① Le second alinéa du 3 du II de l’article 53 de la loi n° 2017-257 du 28 février 2017 relative au statut de Paris et à l’aménagement métropolitain est remplacé par cinq alinéas ainsi rédigés :
- ② « La société peut se substituer au maître d’ouvrage, en cas de défaillance de celui-ci caractérisée par la méconnaissance du calendrier de livraison ou de réalisation des ouvrages ou le dépassement des budgets prévisionnels ou encore le non-respect du programme ou tout autre élément conduisant à un retard ou à l’interruption de la conception, de la réalisation ou de la construction de tout ou partie des ouvrages ou des aménagements nécessaires aux jeux Olympiques et Paralympiques de 2024. La défaillance est prononcée par le conseil d’administration de la société sur proposition de son directeur général. La convention prévue au 2 du présent II fixe les délais et les conditions propres à chaque maîtrise d’ouvrage dont le non-respect peut justifier la substitution pour défaillance.
- ③ « Le projet de convention est arrêté par le conseil d’administration de la société et envoyé au maître d’ouvrage. L’absence de réception par la société de la convention signée par le maître d’ouvrage ou le maître d’ouvrage délégué dans un délai de deux mois à compter de la notification par la société du projet de convention précité emporte la substitution de plein droit de la société au maître d’ouvrage. Le directeur général en informe le conseil d’administration lors de sa plus prochaine réunion.
- ④ « En cas de substitution, la société bénéficie, à sa demande, du transfert en pleine propriété et à titre gratuit des biens immeubles appartenant au maître d’ouvrage défaillant et nécessaires à la réalisation des ouvrages et aménagements des jeux Olympiques et Paralympiques de 2024. Ce transfert ne donne lieu au versement d’aucun droit ou honoraire ni d’aucune indemnité, taxe ou contribution. La société se trouve également substituée au maître d’ouvrage défaillant dans l’ensemble des droits, notamment financiers, et obligations nécessaires à la réalisation de ces ouvrages ou liés aux biens transférés.
- ⑤ « Le maître d’ouvrage substitué dispose d’un délai d’un mois à compter du prononcé ou de la réalisation de la substitution intervenue dans les conditions définies aux deuxième et troisième alinéas du présent 3 pour

transmettre à la société les pièces nécessaires à l'exercice de la maîtrise d'ouvrage, en particulier l'ensemble des contrats et des études réalisées. À défaut de transmission dans ce délai, le maître d'ouvrage substitué est réputé faire son affaire de la résiliation à ses frais et risques de ces contrats.

- ⑥ « Au plus tard dix-huit mois après la date de la cérémonie de clôture des jeux Paralympiques de 2024, le maître d'ouvrage substitué devient propriétaire de l'ouvrage et des biens nécessaires à son exploitation et vient aux droits et obligations de la société relativement à cet ouvrage et à ces biens. À cette fin, la société lui adresse un procès-verbal de remise. »

### **Article 5 septies (nouveau)**

- ① Après l'article 17 de la loi n° 2018-202 du 26 mars 2018 relative à l'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques de 2024, il est inséré un article 17-1 ainsi rédigé :

- ② « *Art. 17-1.* – Les conditions mentionnées au second alinéa du I de l'article 33 de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics ne sont pas applicables aux marchés publics de conception-réalisation conclus par les acheteurs soumis à 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 et qui sont relatifs aux opérations de construction ou de réhabilitation portant sur les ouvrages nécessaires à l'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques de 2024. »

## CHAPITRE II

### **Favoriser la libération du foncier**

#### **Article 6 A (nouveau)**

- ① L'article L. 101-2 du code de l'urbanisme est complété par un 8° ainsi rédigé :
- ② « 8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

## 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 contrat de projet partenarial d'aménagement mentionné à l'article L. 312-1 du même code. Ces terrains sont cédés à l'amiable à la collectivité territoriale ou à l'établissement public cocontractant à l'initiative de l'opération mentionné au même article L. 312-1 ou à l'opérateur désigné dans ce contrat. »
- ③ II. – L'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques 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 : « locatifs sociaux », sont insérés les mots : « , pour les logements faisant l'objet d'un contrat de bail réel solidaire » ;
- ⑦ 2° À l'avant-dernier alinéa du V, les mots : « qui porte sur un périmètre de plus de cinq hectares, » sont supprimés et, après les mots : « cinq ans », sont insérés les mots : « , dont la première doit être réalisée dans un délai maximal de cinq ans, » ;
- ⑧ 3° Le VIII est complété par un c 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 du même 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° et au *c* du 2° du I, la référence : « au 4° » est remplacée par les références : « aux 4° et 8° » ;
- ⑥ 2° Le II est complété par un 8° 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. »
- ⑧ III (*nouveau*). – À la première phrase du deuxième alinéa du I de l'article 141 de la loi n° 2006-1771 du 30 décembre 2006 de finances rectificative pour 2006, les mots : « la majorité » sont remplacés par les mots : « une partie ».

## Article 8

- ① I. – (*Supprimé*)
- ② II. – À 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 », les mots : « code de la construction et de l'habitation » sont remplacés par les mots : « même code » et, à la fin, les mots : « du même code » sont remplacés par les mots : « dudit code ».
- ③ III. – L'article L. 211-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ④ 1° Le troisième alinéa est complété par 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. » ;
- ⑤ 2° (*nouveau*) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- ⑥ « Par dérogation au premier alinéa de l'article L. 210-1, le droit de préemption institué dans les conditions prévues au présent article peut être exercé en vue de la relocalisation d'activités industrielles, commerciales, artisanales ou de services ainsi que pour le relogement d'occupants définitivement évincés d'un bien à usage d'habitation ou mixte en raison de



la réalisation de travaux nécessaires à l'une des opérations d'aménagement définies au livre III du présent code. »

- ⑦ III *bis* (nouveau). – À la fin de la première phrase du dernier alinéa de l'article L. 211-2 du code de l'urbanisme, les mots : « lorsque l'aliénation porte sur un des biens ou des droits affectés au logement » sont supprimés.
- ⑧ IV. – L'article L. 212-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ⑨ 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 » ;
- ⑩ 2° Sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑪ « 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 ces zones.
- ⑫ « En cas d'avis défavorable d'une commune, 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. »
- ⑬ V. – Le troisième alinéa de l'article L. 240-1 du code de l'urbanisme est complété par une phrase ainsi rédigée : « Leur organe délibérant peut déléguer l'exercice de ce droit, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État. »
- ⑭ VI. – L'article L. 321-4 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ⑮ « Ils peuvent agir dans le cadre des emplacements réservés prévus à l'article L. 151-41 du présent code. Ils gèrent les procédures afférentes aux droits de délaissement prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6, à la demande des collectivités territoriales 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 I. – 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 début du 1°, de la première phrase du 2° et du 5°, sont ajoutés les mots : « Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, » ;
- ④ 3° Au 3°, après le mot : « stationnement », sont insérés 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 du présent code, » et, après le mot : « limite », sont insérés les mots : « d'une majoration de 30 % ».
- ⑤ II (*nouveau*). – Au troisième alinéa de l'article L. 145-4 du code de commerce, après le mot : « usage », sont insérés les mots : « , de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation ».

### Article 9 bis (*nouveau*)

- ① Il est institué, à titre expérimental, un dispositif visant à assurer la protection et la préservation de locaux vacants par l'occupation de résidents temporaires, notamment à des fins d'hébergement, d'insertion et d'accompagnement social.
- ② Sont agréés par l'État, au vu de leurs compétences à mener des travaux d'aménagement et à organiser l'occupation de bâtiments par des résidents temporaires, les organismes publics, les organismes privés ou les associations qui mettent en place un dispositif d'occupation temporaire de locaux en vue d'en assurer la protection et la préservation.
- ③ Les opérations d'occupation temporaire de locaux en vue d'en assurer la protection et la préservation font l'objet d'une convention entre le propriétaire et un organisme public, un organisme privé ou une association qui s'engage à protéger et à préserver les locaux qui sont mis à sa disposition et

à les rendre au propriétaire libres de toute occupation à l'échéance ou lors de la survenance d'un événement défini par la convention.

- ④ La convention est d'une durée maximale de trois ans et peut être prorogée par période d'un an, dès lors que le propriétaire justifie que le changement de destination des locaux qui devait faire suite à l'occupation du bâtiment par des résidents temporaires ne peut survenir à l'échéance du délai initialement prévu.
- ⑤ L'organisme ou l'association mentionné au troisième alinéa peut loger des résidents temporaires dans les locaux mis à sa disposition. Les engagements réciproques de l'organisme ou de l'association et de chaque occupant et la finalité de l'occupation figurent dans un contrat de résidence temporaire, dont la forme et les stipulations sont définies et encadrées par décret.
- ⑥ Le contrat de résidence temporaire est conclu ou renouvelé pour une durée minimale fixée par décret. Il peut donner lieu au versement par le résident à l'organisme ou à l'association qui a reçu la disposition des locaux d'une redevance dont le montant maximal est fixé par décret.
- ⑦ La rupture anticipée du contrat par l'organisme ou l'association précité est soumise à des règles de préavis, de notification et de motivation définies par décret ; cette rupture ne peut être opérée que pour un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le résident de l'une des obligations lui incombant ou l'arrivée à terme de la convention mentionnée au troisième alinéa survenue dans les conditions fixées au même troisième alinéa.
- ⑧ L'arrivée à terme du contrat de résidence temporaire ou sa rupture dans les conditions prévues aux sixième et septième alinéas déchoit le résident de tout titre d'occupation, nonobstant toutes dispositions en vigueur, notamment celles du chapitre III du titre I<sup>er</sup> du livre VI du code de la construction et de l'habitation et 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.
- ⑨ L'agrément de l'État est subordonné à des engagements de l'organisme ou de l'association qui a reçu la disposition des locaux quant aux caractéristiques des résidents temporaires, et notamment en faveur des personnes mentionnées au premier alinéa de l'article L. 345-2-2 du code de l'action sociale et des familles.

- ⑩ Un décret en Conseil d'État fixe les conditions et modalités d'application du présent article et notamment la liste des collectivités territoriales concernées.
- ⑪ Les conventions et contrats de résidence temporaire passés en application du présent article ne peuvent porter effet au delà du 31 décembre 2022. Le présent dispositif expérimental est suivi et évalué par les services de l'État chargés d'agrèer les opérations. Il fait l'objet d'un rapport de suivi et d'évaluation déposé chaque année au Parlement à compter de 2019.

### **Article 10**

- ① Le chapitre II du titre II du livre I<sup>er</sup> du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° L'intitulé est ainsi rédigé : « Immeubles de moyenne et de grande hauteur » ;
- ③ 2° L'article L. 122-1 est ainsi rédigé :
- ④ « *Art. L. 122-1.* – Les travaux qui conduisent à la création, à l'aménagement, à la modification ou au changement de destination 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, à l'aménagement, à la modification ou au 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 l'autorisation prévue au deuxième alinéa dès lors que sa délivrance a fait l'objet d'un accord de l'autorité chargée de la police de la sécurité. » ;
- ⑦ 3° L'article L. 122-2 est abrogé.

### **Article 10 bis (nouveau)**

- ① Sous réserve des décisions juridictionnelles passées en force de chose jugée, les autorisations de construire portant sur des bâtiments exclusivement

à usage d'habitation, délivrées antérieurement à la publication de la présente loi, sont validées en tant que leur existence ou leur légalité serait contestée au motif que, lorsque le dernier étage de ces bâtiments est un ou plusieurs duplex ou triplex, le niveau de plancher à retenir pour apprécier s'ils constituent ou non un immeuble de grande hauteur, au sens de l'article R. 122-2 du code de la construction et de l'habitation, est la partie supérieure du ou des duplex ou triplex, et non le plancher bas du ou des logements, comme le prévoit le 5° de l'article 3 de l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation.

- ② Les mêmes autorisations de construire sont validées jusqu'à la publication dans le code de la construction et de l'habitation de nouvelles dispositions particulières concernant les duplex et triplex et, au plus tard, jusqu'au terme d'un délai de trois mois à compter de la publication de la présente loi.
- ③ La conformité des bâtiments concernés, qui ne constituent pas des immeubles de grande hauteur, ne peut être refusée au motif référencé au premier alinéa du présent article jusqu'à la publication des nouvelles dispositions prévues au deuxième alinéa.

## 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 a bis) (*nouveau*) Après le même premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑤ « Lorsque ces locaux sont situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville au sens de l'article 5 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, la réquisition n'est possible qu'après l'accord du maire de la commune où les locaux sont implantés, selon des modalités précisées par décret en Conseil d'État. » ;
- ⑥ b) À la fin du 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 du présent code 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 » ;

- ⑦ c) À la fin de la première phrase du troisième alinéa, les mots : « de confort et d'habitabilité » sont remplacés par les mots : « requises en fonction de l'usage prévu pour les locaux » ;
- ⑧ d) L'avant-dernier alinéa est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑨ « Lorsque les locaux sont réquisitionnés dans l'objectif d'assurer l'hébergement d'urgence de personnes sans abri, la durée de la réquisition ne peut excéder deux ans. Toutefois, lorsque l'importance des travaux mentionnés au troisième alinéa du présent article le justifie, elle peut être supérieure à deux ans, dans la limite de quatre ans.
- ⑩ « 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 même troisième alinéa le justifie, elle peut être supérieure à six ans, dans la limite de douze ans. » ;
- ⑪ 2° L'article L. 642-3 est ainsi modifié :
- ⑫ a) Le premier alinéa est ainsi rédigé :
- ⑬ « 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 : » ;
- ⑭ b) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- ⑮ « 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 à cette fin. » ;
- ⑯ 3° À l'article L. 642-4, après la référence : « 5° », sont insérés les mots : « et au dernier alinéa » ;
- ⑰ 4° L'article L. 642-5 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ⑱ « 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. » ;
- ⑲ 5° L'article L. 642-15 est ainsi modifié :

- ⑳ a) Au début de la première phrase 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, » ;
- ㉑ b) Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ㉒ « Lorsque les locaux sont réquisitionnés à des 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 au même article L. 642-23, aucune somme ne peut être perçue auprès du titulaire du droit d'usage. » ;
- ㉓ c) À la fin du 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 deuxième et troisième alinéas du présent article » ;
- ㉔ 6° L'intitulé de la section 4 est complété par les mots : « mentionné au premier alinéa de l'article L. 642-5 » ;
- ㉕ 7° Au premier alinéa de 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 antérieur redevient applicable pour une durée de dix-huit mois 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 cette période, le règlement national d'urbanisme s'applique sur le territoire communal. »

**Article 12 bis A (nouveau)**

- ① I. – À l'avant-dernier alinéa de l'article L. 141-3 du code de l'urbanisme, les mots : « l'approbation » sont remplacés par les mots : « l'arrêt ».
- ② II. – Le I :
- ③ 1° N'est pas applicable aux schémas de cohérence territoriale dont l'élaboration ou la révision a été prescrite avant la publication de la présente loi ;
- ④ 2° Est applicable à l'élaboration ou la prochaine révision du schéma de cohérence territoriale prise en application de l'article L. 143-29 du code de l'urbanisme.

**Article 12 bis B (nouveau)**

- ① I. – À la première phrase de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, les mots : « l'approbation du plan » sont remplacés par les mots : « l'arrêt du projet ».
- ② II. – Le I :
- ③ 1° N'est pas applicable aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration ou la révision a été prescrite avant la publication de la présente loi ;
- ④ 2° Est applicable à l'élaboration ou la prochaine révision du plan local d'urbanisme prise en application des articles L. 153-31 ou L. 151-34 du code de l'urbanisme.

**Article 12 bis (nouveau)**

- ① I. – Le *b* du 1° de l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme est complété par les mots : « , la lutte contre l'étalement urbain ».
- ② II. – Au 1° du I de l'article L. 151-7 du code de l'urbanisme, après le mot : « urbain », sont insérés les mots : « , favoriser la densification ».

**Article 12 ter (nouveau)**

- ① L'article L. 161-4 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :



- ② « *Art. L. 161-4.* – La carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception :
- ③ « 1° De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ;
- ④ « 2° Des constructions et installations nécessaires :
- ⑤ « *a)* À des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- ⑥ « *b)* À l'exploitation agricole ou forestière ;
- ⑦ « *c)* À la mise en valeur des ressources naturelles. »

#### **Article 12 quater (nouveau)**

Le 3° de l'article L. 142-4 du code de l'urbanisme est abrogé.

#### **Article 12 quinquies (nouveau)**

- ① I. – La section 1 du chapitre I<sup>er</sup> du titre II du livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° L'article L. 121-3 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ③ « Le schéma de cohérence territoriale précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L. 121-8, et en définit la localisation. » ;
- ④ 2° L'article L. 121-8 est ainsi modifié :
- ⑤ *a)* À la fin, les mots : « , soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement » sont supprimés ;
- ⑥ *b)* Sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :

- ⑦ « Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement et d'implantation de services publics, lorsqu'elles n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par leur densité et leur caractère structuré.
- ⑧ « L'autorisation est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. »
- ⑨ II. – Jusqu'au 31 décembre 2019, lorsque le schéma de cohérence territoriale n'a pas localisé les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations qui n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre du bâti existant, ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti, peuvent être autorisées dans ces secteurs avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.
- ⑩ III. – Pour l'application du dernier alinéa de l'article L. 121-3 du code de l'urbanisme dans sa rédaction résultant du I du présent article, le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse peut, dans la collectivité de Corse, se substituer au schéma de cohérence territoriale, en cas d'absence de ce schéma.

### **Article 12 *sexies* (nouveau)**

- ① L'article L. 121-10 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 121-10.* – Par dérogation à l'article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles et forestières peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter une atteinte à l'environnement ou aux paysages. Le changement de destination de ces constructions et installations est interdit. »

**Article 12 septies (nouveau)**

*(Supprimé)*

**Article 12 octies (nouveau)**

*(Supprimé)*

**Article 12 nonies (nouveau)**

- ① L'article L. 121-24 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° Les deux premiers alinéas sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :
- ③ « Des aménagements légers, dont la liste limitative et les caractéristiques sont définies par décret en Conseil d'État, peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public et participent directement au caractère remarquable du site. » ;
- ④ 2° La première phrase du dernier alinéa est complétée par les mots : « et à l'avis de la commission départementale de la nature, des sites et des paysages ».

**Article 13**

- ① I. – 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 promulgation de la présente loi, toute mesure relevant du domaine de la loi propre à limiter et simplifier les obligations de compatibilité et de prise en compte pour les 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<sup>er</sup> du titre IV du livre I<sup>er</sup> 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 II (*nouveau*). – 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 promulgation de la présente loi, toute mesure de nature législative propre à adapter l'objet, le périmètre et le contenu du schéma de cohérence territoriale prévu à l'article L. 141-1 du code de l'urbanisme, afin de tirer les conséquences de la création 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 et du transfert de la compétence en matière de plan local d'urbanisme aux établissements publics de coopération intercommunale.
- ⑦ III (*nouveau*). – Un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois à compter de la publication de chacune des ordonnances prévues aux I et II du présent article.

#### **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 à compter de la promulgation 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 aux articles L. 4433-7 à L. 4433-11 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 ainsi qu'à son approbation.
- 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 14 bis A (nouveau)**

- ① I. – Le XII de l'article 59 de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République est ainsi rédigé :
- ② « XII. – Le transfert à la métropole du Grand Paris des compétences mentionnées aux *b* et *d* du 2° du II de l'article L. 5219-1 du code général des collectivités territoriales intervient à la date à laquelle le plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement est rendu exécutoire en application du dixième alinéa du V du même article L. 5219-1.
- ③ « Sans préjudice du II dudit article L. 5219-1 et du V de l'article L. 5219-5 du même code, jusqu'à leur transfert à la métropole du Grand Paris, les compétences mentionnées aux *b* et *d* du 2° du II de l'article L. 5219-1 dudit code sont exercées :
- ④ « 1° Par l'établissement public territorial dans les mêmes conditions et dans les seuls périmètres correspondant à ceux de chacun des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre existant au 31 décembre 2015 ;
- ⑤ « 2° Ou par les communes dans les autres cas. »
- ⑥ II. – L'article 113 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté est ainsi rédigé :
- ⑦ « *Art. 113.* – La métropole du Grand Paris est considérée, jusqu'à ce que le plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement soit rendu exécutoire en application du dixième alinéa du V de l'article L. 5219-1 du

code général des collectivités territoriales, comme dotée d'un programme local de l'habitat exécutoire reprenant les orientations et le programme d'action des programmes locaux de l'habitat exécutoires au 31 décembre 2015. »

#### **Article 14 bis (nouveau)**

- ① I. – Le premier alinéa de l'article L. 581-14-1 du code de l'environnement est complété par deux phrases ainsi rédigées : « Par dérogation au premier alinéa de l'article L. 581-14 du présent code, les dispositions du titre V du livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme relatives au périmètre du plan local d'urbanisme et à l'autorité compétente en la matière ainsi que les dispositions du même titre V relatives aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre de grande taille sont applicables aux règlements locaux de publicité. La métropole d'Aix-Marseille-Provence peut élaborer un ou plusieurs règlements locaux de publicité sur le périmètre prévu au second alinéa de l'article L. 134-12 du même code. »
- ② II. – Les dispositions du titre V du livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme relatives au périmètre du plan local d'urbanisme et à l'autorité compétente en la matière ainsi que les dispositions du même titre V relatives aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre de grande taille sont applicables aux procédures de règlement local de publicité initiées antérieurement à la publication de la présente loi dans les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre concernés par une création, une fusion ou une modification de périmètre prononcées en application de l'article 35 de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, dans ceux devenus compétents en matière de plan local d'urbanisme en application de l'article 136 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dans les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris ainsi que dans la métropole d'Aix-Marseille-Provence.

#### **Article 14 ter (nouveau)**

Le second alinéa de l'article L. 581-14-3 du code de l'environnement est complété par une phrase ainsi rédigée : « Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la métropole de Lyon a prescrit l'élaboration d'un règlement local de publicité intercommunal, la durée prévue au présent alinéa est de douze ans. »

### **Article 14 quater (nouveau)**

- ① Après le II de l'article 102 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, il est inséré un II *bis* ainsi rédigé :
- ② « II *bis*. – Les dispositions de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation introduites par le II du présent article ne sont pas opposables aux plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programmes locaux de l'habitat arrêtés ou approuvés avant le 31 mars 2018. Ces plans sont adaptés pour intégrer les dispositions précitées dans un délai de deux ans après avoir été rendus exécutoires ou de trois ans si cette mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme. »

### **Article 15**

- ① I A (*nouveau*). – Au premier alinéa de l'article L. 621-31 du code du patrimoine, après le mot : « proposition », sont insérés les mots : « ou après avis ».
- ② I. – Au dernier alinéa de l'article L. 621-32 du code du patrimoine, la référence : « à l'article L. 632-2 » est remplacée par les références : « aux articles L. 632-2 et L. 632-2-1 ».
- ③ II. – L'article L. 632-2 du code du patrimoine est ainsi modifié :
- ④ 1° Le premier alinéa du I est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :
- ⑤ « 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, ce dernier 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.
- ⑥ « Le permis de construire, le permis de démolir, le permis d'aménager, l'absence d'opposition à déclaration préalable, l'autorisation environnementale prévue à 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 au premier alinéa du présent I.

- ⑦ « L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation peut proposer un projet de décision à l'architecte des Bâtiments de France. Celui-ci donne son accord ou demande la modification de ce projet de décision, le cas échéant après examen conjoint du dossier. » ;
- ⑧ 2° La seconde phrase du II est ainsi rédigée : « En cas de silence, l'autorité administrative est réputée avoir approuvé ce projet de décision. » ;
- ⑨ 3° (*nouveau*) Après la deuxième phrase du III, sont insérées deux phrases ainsi rédigées : « Dans le cadre de ce recours, le demandeur peut faire appel à un médiateur désigné par le président de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture parmi les membres de cette commission titulaires d'un mandat électif. Dans ce cas, l'autorité administrative statue après avis de ce médiateur. »
- ⑩ III. – Après l'article L. 632-2 du code du patrimoine, il est inséré un article L. 632-2-1 ainsi rédigé :
- ⑪ « *Art. L. 632-2-1.* – Par exception au I de l'article L. 632-2, l'autorisation prévue à l'article L. 632-1 est soumise à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France lorsqu'elle porte sur :
- ⑫ « 1° Des antennes relais de radiotéléphonie mobile ou de diffusion du très haut débit par voie hertzienne et leurs systèmes d'accroche ainsi que leurs locaux et installations techniques ;
- ⑬ « 2° Des opérations mentionnées au second alinéa de l'article L. 522-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- ⑭ « 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 ;
- ⑮ « 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.
- ⑯ « En cas de silence de l'architecte des Bâtiments de France, cet avis est réputé favorable. »
- ⑰ IV. – Au début du premier alinéa de l'article L. 632-3 du code du patrimoine, les mots : « Les articles L. 632-1 et L. 632-2 ne sont pas



applicables » sont remplacés par les mots : « Le présent chapitre n'est pas applicable ».

- ⑮ V. – Les dispositions du présent article s'appliquent aux demandes d'autorisation prévues aux 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 et à l'implantation, à la destination, à la nature, à l'architecture, aux dimensions et à l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords ainsi que 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° (*Supprimé*)

### **Article 16 bis A (nouveau)**

- ① L'article L. 425-14 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :
- ② « Art. L. 425-14. – Sans préjudice de l'article L. 181-30 du code de l'environnement, lorsque le projet est soumis à autorisation environnementale, en application du chapitre unique du titre VIII du livre I<sup>er</sup> du même code, ou à déclaration, en application de la section 1 du chapitre IV du titre I<sup>er</sup> du livre II dudit code, le permis ou la décision de non-opposition à déclaration préalable ne peut pas être mis en œuvre :
- ③ « 1° Avant la délivrance de l'autorisation environnementale mentionnée à l'article L. 181-1 du même code ;
- ④ « 2° Avant la décision d'acceptation, pour les installations, ouvrages, travaux et activités soumis à déclaration au titre du II de l'article L. 214-3 du même code. »

### **Article 16 bis (nouveau)**

- ① Après le premier alinéa de l'article 15 de la loi n° 2018-202 du 26 mars 2018 relative à l'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques de 2024, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- ② « Il peut être dérogé, afin d'autoriser l'état provisoire du projet, aux exigences définies à l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme, à l'exception de l'application des règles relatives à la préservation de la sécurité et de la salubrité publiques et sous réserve du respect de ces exigences par l'état définitif du projet. Dans ce cas, le permis de construire ou d'aménager indique les prescriptions auxquelles il est dérogé et les motifs justifiant cette dérogation au regard de l'objet de la règle en cause et de l'utilisation provisoire de la construction ou de l'aménagement. Cette disposition s'applique également aux projets inhérents à l'organisation en France des championnats du monde de ski alpin 2023.
- ③ « Le bénéficiaire du permis de construire ou d'aménager dispose d'un délai maximal de deux ans à compter de la date de la cérémonie de clôture des jeux Paralympiques pour réaliser le projet dans son état définitif. À défaut, ce bénéficiaire, ou son ayant droit, doit procéder, sans indemnité, dans un nouveau délai d'un an, à l'enlèvement de la construction ou à la suppression de l'aménagement et remettre, à ses frais, le terrain en l'état. En cas d'inobservation par le bénéficiaire, ou son ayant droit, de ce second délai, les peines prévues au premier alinéa de l'article L. 480-4 du code de l'urbanisme lui sont applicables. Les articles L. 480-1, L. 480-5 à L. 480-9, L. 480-12 et L. 480-14 du même code sont également applicables. »

### **Article 17**

- ① I. – Le chapitre III du titre II du livre IV du code de l'urbanisme est complété par des articles L. 423-2 et L. 423-3 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 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 déposées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022.
- ⑤ « Un arrêté pris par le ministre chargé de l'urbanisme définit les modalités de mise en œuvre de cette téléprocédure. »
- ⑥ II. – La seconde phrase de l'article L. 426-1 du code de l'urbanisme est supprimée.

#### **Article 17 bis (nouveau)**

- ① Après l'article L. 321-4 du code des relations entre le public et l'administration, il est inséré un article L. 321-5 ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 321-5.* – I. – Les informations contenues dans la base de données sur la mise à jour des informations cadastrales (MAJIC), produite par la direction générale des impôts, relatives aux caractéristiques des parcelles et à leur bâti sont des données de référence au sens de l'article L. 321-1.
- ③ « À l'exclusion des informations permettant d'identifier une personne physique, et sous réserve des mesures de confidentialité appropriées, les informations mentionnées au premier alinéa du présent I font l'objet d'une mise à disposition dans un format ouvert, aisément réutilisable et exploitable par un système de traitement automatisé.
- ④ « II. – Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'application du second alinéa du I. »

#### **Article 17 ter (nouveau)**

- ① Un guichet unique centralisé et national de la publicité foncière est créé.
- ② La demande de renseignement concernant la situation juridique d'un bien immobilier ou la copie de documents relatifs à un immeuble est réalisée, notamment, auprès de ce guichet unique. Le demandeur précise le périmètre de sa demande, qui peut concerner l'intégralité du territoire national.

- ③ La procédure de demande de renseignement concernant la situation juridique d'un bien immobilier ou la copie de documents relatifs à un immeuble est dématérialisée et le paiement est opéré en ligne.

## CHAPITRE V

### **Simplifier l'acte de construire**

#### **Article 18 A (nouveau)**

- ① I. – À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 431-3 du code de l'urbanisme, après le mot : « agricoles », sont insérés les mots : « et les coopératives d'utilisation de matériel agricole ».
- ② II. – À la première phrase du premier alinéa de l'article 4 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, après le mot : « agricoles », sont insérés les mots : « et les coopératives d'utilisation de matériel agricole ».

#### **Article 18**

- ① I. – L'article L. 111-7-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :
- 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 les autres logements sont évolutifs.
- ④ « La conception des logements évolutifs doit permettre la redistribution des volumes pour garantir l'accessibilité et faciliter l'adaptabilité ultérieure de l'unité de vie, à l'issue de travaux simples. Est considéré comme étant évolutif tout logement dans les bâtiments d'habitation collectifs répondant aux caractéristiques suivantes :

- ⑤ « a) Une personne en situation de handicap doit pouvoir accéder au logement, se rendre par un cheminement accessible dans le séjour et le cabinet d'aisance, dont les aménagements et les équipements doivent être accessibles, et en ressortir ;
- ⑥ « b) La mise en accessibilité partielle ou totale du logement est réalisable ultérieurement par des travaux simples ;
- ⑦ « 2° Les modalités particulières applicables à la construction de maisons individuelles ;
- ⑧ « 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 ;
- ⑨ « 4° Les modalités particulières applicables à la construction de logements locatifs sociaux édifiés et gérés par les organismes et les sociétés mentionnés 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 en vue de leur occupation par des personnes handicapées, notamment les modalités techniques de réalisation des travaux de réversibilité, à la charge financière des bailleurs, et leur exécution dans un délai raisonnable ;
- ⑩ « 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. »
- ⑪ II (*nouveau*). – Dans un délai de cinq ans à compter de la promulgation de la présente loi, le Gouvernement remet au Parlement un rapport évaluant l'application des mesures prévues au 1° de l'article L. 111-7-1 du code de la construction et de l'habitation.
- ⑫ III (*nouveau*). – À la quatrième phrase du *f* de l'article 7 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, le mot : « quatre » est remplacé par le mot : « deux ».

## 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 à compter de la promulgation 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 ou sur le chantier 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 19 bis A (nouveau)

- ① L'article L. 243-1-1 du code des assurances est complété par un III ainsi rédigé :
- ② « III. – Les assurances obligatoires mentionnées aux articles L. 241-1, L. 241-2 et L. 242-1 ne garantissent pas les dommages aux ouvrages ou éléments d'équipement existants avant l'ouverture du chantier, à l'exception des dommages subis par les seuls ouvrages existants qui, totalement incorporés dans l'ouvrage neuf, en deviennent techniquement indivisibles. »

### Article 19 bis (nouveau)

- ① Après l'article L. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 111-1-1 ainsi rédigé :
- ② « Art. L. 111-1-1. – La préfabrication consiste à concevoir et réaliser un ouvrage à partir d'éléments préfabriqués sur un site de production distinct du chantier sur lequel ils sont assemblés, installés et mis en œuvre, ou sur le chantier.
- ③ « Ces éléments préfabriqués font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos et de couvert de la construction et peuvent intégrer l'isolation et les réserves pour les réseaux divers. »

### **Article 19 ter (nouveau)**

- ① I. – La section 10 du chapitre II du titre I<sup>er</sup> du livre I<sup>er</sup> du code de la construction et de l’habitation est ainsi modifiée :
- ② 1° Au début, est ajoutée une sous-section 1 intitulée : « Prévention des risques sismiques et cycloniques », qui comprend les articles L. 112-18 et L. 112-19 ;
- ③ 2° Après l’article L. 112-19, est ajoutée une sous-section 2 ainsi rédigée :
  - ④ « *Sous-section 2*
  - ⑤ « ***Prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols***
  - ⑥ « *Art. L. 112-20.* – La présente sous-section s’applique dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Ces zones sont définies par arrêté des ministres chargés de la construction et de la prévention des risques majeurs.
  - ⑦ « *Art. L. 112-21.* – En cas de vente d’un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur.
  - ⑧ « Cette étude est annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l’acte authentique de vente. En cas de vente publique, l’étude est annexée au cahier des charges. Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit les mutations successives de celui-ci.
  - ⑨ « Les ventes de terrains non bâtis destinés à la construction dans des secteurs où les dispositions d’urbanisme applicables ne permettent pas la réalisation de maisons individuelles n’entrent pas dans le champ d’application du présent article.
  - ⑩ « *Art. L. 112-22.* – Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d’œuvre d’un ou de plusieurs immeubles à usage d’habitation ou à usage professionnel et d’habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d’ouvrage transmet l’étude mentionnée à l’article L. 112-21 du présent code aux personnes réputées constructeurs de l’ouvrage, au sens de l’article 1792-1 du code civil.
  - ⑪ « Lorsque cette étude n’est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d’ouvrage de fournir lui-même une étude

géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

- ⑫ « Les contrats prévus au premier alinéa du présent article précisent que les constructeurs ont reçu un exemplaire de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage et, le cas échéant, que les travaux qu'ils s'engagent à réaliser ou pour lesquels ils s'engagent à assurer la maîtrise d'œuvre intègrent les mesures rendues nécessaires par le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.
- ⑬ « *Art. L. 112-23.* – Lorsqu'un contrat a pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le constructeur de l'ouvrage est tenu :
- ⑭ « 1° Soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage ou que le constructeur fait réaliser, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ;
- ⑮ « 2° Soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.
- ⑯ « Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation.
- ⑰ « *Art. L. 112-24.* – Lorsqu'elles ont été réalisées, l'étude géotechnique préalable mentionnée au deuxième alinéa de l'article L. 112-22 et l'étude géotechnique mentionnée à l'article L. 112-23 sont annexées au titre de propriété du terrain et suivent les mutations successives de celui-ci.
- ⑱ « En cas de vente de l'ouvrage, elles sont annexées à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente ; en cas de vente publique, elles sont annexées au cahier des charges. Il en va de même, le cas échéant, de l'étude géotechnique préalable mentionnée à l'article L. 112-21.
- ⑲ « *Art. L. 112-25.* – Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application de la présente sous-section. Ce décret précise notamment :
- ⑳ « 1° Les modalités de définition des zones mentionnées à l'article L. 112-20 ;
- ㉑ « 2° Le contenu et la durée de validité des études géotechniques ;



- ②② « 3° Les contrats entrant dans le champ d’application des articles L. 112-22 et L. 112-23 qui, en raison de la nature ou de l’ampleur limitée du projet, ne sont pas soumis aux dispositions des mêmes articles L. 112-22 et L. 112-23. »
- ②③ II. – Le *c* de l’article L. 231-2 du code de la construction et de l’habitation est ainsi rédigé :
- ②④ « *c*) La consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire comportant :
- ②⑤ « – tous les travaux d’adaptation au sol, notamment, le cas échéant, ceux rendus nécessaires par l’étude géotechnique mentionnée aux articles L. 112-22 et L. 112-23, dont une copie est annexée au contrat ;
- ②⑥ « – les raccordements aux réseaux divers ;
- ②⑦ « – tous les travaux d’équipement intérieur ou extérieur indispensables à l’implantation et à l’utilisation de l’immeuble ; ».

## Article 20

- ① I. – Au II de l’article 33 de l’ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics, les mots : « , jusqu’au 31 décembre 2018, » sont supprimés.
- ② *I bis (nouveau)*. – À la première phrase du I de l’article 18 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, les mots : « d’amélioration de l’efficacité » sont remplacés par les mots : « de performance ».
- ③ II. – L’article L. 1414-2 du code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :
- ④ 1° Le premier alinéa est ainsi modifié :
- ⑤ *a)* À la première phrase, après la première occurrence du mot : « publics », sont insérés les mots : « passés selon une procédure formalisée », après le mot : « taxe », sont insérés les mots : « prise individuellement » et le mot : « susmentionnée » est remplacé par la référence : « n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics » ;
- ⑥ *b)* À la même première phrase, 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 ;

- ⑦ c) La seconde phrase est ainsi rédigée : « Toutefois, pour les marchés publics passés par les offices publics de l'habitat, la commission d'appel d'offres est régie par les dispositions du code de la construction et de l'habitation applicables aux commissions d'appel d'offres des organismes privés d'habitations à loyer modéré. » ;
- ⑧ 2° Après le même premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑨ « En cas d'urgence impérieuse, le marché public peut être attribué sans réunion préalable de la commission d'appel d'offres. » ;
- ⑩ III. – Le c du 1° du II du présent article est applicable 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.
- ⑪ IV. – À la fin de l'article L. 433-1 du code de la construction et de l'habitation, la référence : « n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics » est remplacée par la référence : « n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics ».

### **Article 20 bis (nouveau)**

À la première phrase du I de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation, après le mot : « existant », sont insérés les mots : « , notamment énergétiquement, ».

### **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) La première phrase est ainsi modifiée :
- ④ – les mots : « pourvu d'un chauffage commun » sont remplacés par les mots : « d'habitation ou mixte pourvu d'une installation centrale de chauffage » ;

- ⑤ – après le mot : « déterminer », sont insérés les mots : « et de réguler » ;
- ⑥ *b)* Après la même première phrase, 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. » ;
- ⑦ *c)* À la fin de la seconde phrase, les mots : « une installation répondant à cette obligation » sont remplacés par les mots : « des installations répondant à ces obligations » ;
- ⑧ 2° Le deuxième alinéa est ainsi modifié :
- ⑨ *a)* Après le mot : « chauffage », sont insérés les mots : « , de refroidissement » ;
- ⑩ *b)* Après le mot : « chaleur », sont insérés les mots : « et de froid » ;
- ⑪ 3° Le dernier alinéa est ainsi modifié :
- ⑫ *a)* Après le mot : « prescrits », sont insérés les mots : « , les caractéristiques techniques et les fonctionnalités des installations prévues au premier alinéa » ;
- ⑬ *b)* Les mots : « à l’obligation prévue au » sont remplacés par les mots : « en tout ou partie aux obligations prévues au même » ;
- ⑭ *c)* À la fin, 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 » ;
- ⑮ 4° (*nouveau*) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- ⑯ « Lorsqu’il n’est pas rentable ou techniquement possible d’utiliser des compteurs individuels pour déterminer la quantité de chaleur, des répartiteurs des frais de chauffage individuels sont utilisés pour déterminer la quantité de chaleur à chaque radiateur, à moins que l’installation de tels répartiteurs ne soit elle-même pas rentable ou techniquement impossible. Dans ces cas, d’autres méthodes rentables permettant de déterminer la quantité de chaleur fournie à chaque local occupé à titre privatif sont envisagées. Le décret en Conseil d’État précise le cadre de mise en place de ces méthodes. »

### **Article 21 bis A (nouveau)**

- ① I. – Après le deuxième alinéa de l'article L. 125-2-3 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ② « À peine de nullité, le contrôle est transmis à l'observatoire mentionné à l'article L. 142-7. »
- ③ II. – Le titre III du livre I<sup>er</sup> du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ④ 1° L'article L. 133-6, le deuxième alinéa de l'article L. 134-1 et l'article L. 134-6 sont complétés par une phrase ainsi rédigée : « À peine de nullité, il est transmis à l'observatoire mentionné à l'article L. 142-7. » ;
- ⑤ 2° L'article L. 134-2 est complété par une phrase ainsi rédigée : « À peine de nullité, le diagnostic est transmis à l'observatoire mentionné à l'article L. 142-7. » ;
- ⑥ 3° Après la première phrase de l'article L. 134-7, est insérée une phrase ainsi rédigée : « À peine de nullité, il est transmis à l'observatoire mentionné à l'article L. 142-7. »
- ⑦ III. – Le premier alinéa de l'article L. 134-4 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :
- ⑧ « Le diagnostic de performance énergétique mentionné aux articles L. 134-1 et L. 134-2 est mis à disposition du public par l'observatoire mentionné à l'article L. 142-7. »
- ⑨ IV. – L'article L. 134-4-1 du code de la construction et de l'habitation est abrogé.
- ⑩ V. – Le chapitre II du titre IV du livre I<sup>er</sup> du code de la construction et de l'habitation est complété par une section 3 ainsi rédigée :
- ⑪ « *Section 3*
- ⑫ « *Observatoire des diagnostics immobiliers*
- ⑬ « *Art. L. 142-7.* – Afin d'améliorer la connaissance des pouvoirs publics sur l'état des bâtiments, de faciliter l'accès des personnes aux diagnostics immobiliers et de superviser l'activité des diagnostiqueurs immobiliers, il est institué un Observatoire des diagnostics immobiliers.

- ⑭ « *Art. L. 142-8.* – La personne qui établit les diagnostics mentionnés aux 1° à 4° et 6° à 8° de l'article L. 271-4 les transmet à l'Observatoire des diagnostics immobiliers, qui assure leur enregistrement.
- ⑮ « Ces données ne peuvent pas être utilisées à des fins commerciales.
- ⑯ « *Art. L. 142-9.* – La personne qui procède au contrôle mentionné à l'article L. 125-2-3 le transmet à l'Observatoire des diagnostics immobiliers, qui assure son enregistrement.
- ⑰ « *Art. L. 142-10.* – L'observatoire publie les diagnostics devant être mis à disposition du public.
- ⑱ « *Art. L. 142-11.* – À la demande d'un propriétaire ou d'un gestionnaire, l'observatoire peut assurer la mise à disposition des diagnostics, états et contrôles d'un bâtiment à un tiers désigné par le propriétaire ou le gestionnaire du bâtiment.
- ⑲ « *Art. L. 142-12.* – Le secrétariat de l'observatoire est assuré par l'établissement mentionné à l'article L. 142-1.
- ⑳ « *Art. L. 142-13* – Un décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés, détermine les modalités d'application de la présente section. »
- ㉑ VI. – Le titre III du livre III de la première partie du code de la santé publique est ainsi modifié :
- ㉒ 1° Les articles L. 1331-11-1, L. 1334-1-1 et L. 1334-13 sont complétés par une phrase ainsi rédigée : « À peine de nullité, il est transmis à l'observatoire mentionné à l'article L. 142-7. » ;
- ㉓ 2° L'article L. 1334-14 est abrogé.
- ㉔ VII. – L'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie transmet à l'observatoire mentionné à l'article L. 142-7 du code de la construction et de l'habitation l'ensemble des données collectées au titre de l'article L. 134-4-1 du même code avant le 31 décembre 2018.

### **Article 21 bis B (nouveau)**

- ① Le premier alinéa de l'article L. 142-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

- ② 1° À la fin de la deuxième phrase, les mots : « et d’habitat » sont remplacés par les mots : « , d’habitat et de ville durable » ;
- ③ 2° À la troisième phrase, les mots : « du ministère chargé de la construction et de l’habitation et aux services des autres ministères » sont remplacés par les mots : « de l’État, de ses opérateurs, de ses établissements publics, des collectivités territoriales, de leurs groupements et de leurs établissements publics » et, à la fin, les mots : « et d’habitat » sont remplacés par les mots : « , d’habitat et de ville durable » ;
- ④ 3° La dernière phrase est ainsi rédigée : « Il apporte son concours à l’ensemble de la filière du bâtiment et de la ville dans la mise en œuvre des transitions environnementales et numériques, notamment par la gestion et la mise à disposition d’outil numérique ou de base de données. »

#### **Article 21 bis C (nouveau)**

- ① I. – Au premier alinéa de l’article L. 271-5 du code de la construction et de l’habitation, les références : « 6°, 7° et 8° » sont remplacées par les références : « 6° et 7° ».
- ② II. – Aux premier et second alinéas de l’article L. 1331-11-1 du code de la santé publique, le mot : « trois » est remplacé par le mot : « dix ».

#### **Article 21 bis D (nouveau)**

- ① I. – La section 3 du chapitre I<sup>er</sup> du titre II du livre II du code de l’environnement est ainsi modifiée :
- ② 1° Le deuxième alinéa de l’article L. 221-7 est complété par les mots : « et de l’observatoire mentionné à l’article L. 221-9 » ;
- ③ 2° L’article L. 221-9 est ainsi rédigé :
- ④ « *Art. L. 221-9.* – L’Observatoire de la qualité de l’air intérieur assure les missions suivantes :
- ⑤ « 1° La réalisation d’enquêtes nationales ou locales d’analyse de la qualité de l’air intérieur de bâtiments ;
- ⑥ « 2° La centralisation et la mise à disposition du public des évaluations mentionnées à l’article L. 221-8 ;

- ⑦ « 3° L'attestation pour les propriétaires et les exploitants tenus d'assurer une surveillance de la qualité de l'air intérieur de la transmission des données à l'observatoire ;
- ⑧ « 4° La détermination des méthodes de mesure et des performances minimales des instruments de mesure utilisés pour les évaluations mentionnées à l'article L. 221-8 ;
- ⑨ « 5° Une mission d'études, de conseil et d'expertise auprès des établissements recevant du public et des collectivités territoriales qui en font la demande.
- ⑩ « Le secrétariat de l'Observatoire de la qualité de l'air intérieur est assuré par l'organisme mentionné à l'article L. 142-1 du code de la construction et de l'habitation. »
- ⑪ III. – Le présent article entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2020.

#### **Article 21 bis E (nouveau)**

- ① Après le deuxième alinéa de l'article L. 222-6 du code de l'environnement, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Dans le cadre d'un plan de protection de l'atmosphère, le représentant de l'État dans le département peut interdire l'utilisation des appareils de chauffage contribuant fortement aux émissions de polluants atmosphériques. »

#### **Article 21 bis F (nouveau)**

À la fin du cinquième alinéa du III de l'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales, les mots : « qui ne peut pas excéder dix ans » sont remplacés par le mot : « décennale ».

#### **Article 21 bis (nouveau)**

- ① L'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation est complété par un III ainsi rédigé :
- ② « III. – Le propriétaire de l'immeuble qui a installé à ses frais des équipements d'une installation d'autoconsommation collective est fondé à demander à chaque usager acceptant de se raccorder à cet équipement, à

titre de frais de branchement et d'utilisation, une quote-part des dépenses d'installation, d'entretien et de remplacement.

- ③ « Les modalités de remplacement d'un équipement d'une installation d'autoconsommation collective par un autre mode de fourniture d'énergie sont déterminées par un accord collectif pris en application de l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée. »

## Article 22

- ① Le titre VI du livre II du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Après le premier alinéa de l'article L. 261-10-1, sont insérés 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 *e* 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 le mot : « indications », sont insérés les mots : « prévues aux *a* à *d* du présent article » 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)* Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- ⑫ *b)* (*Supprimé*)
- ⑬ *c)* Avant le dernier alinéa, il est inséré un II ainsi rédigé :
- 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 stipulant que l’acquéreur accepte la charge, le coût et les responsabilités qui résultent 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 *a* et *b* ;
- 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, notamment la nature des travaux dont l’acquéreur peut se réserver l’exécution. » ;
- ㉓ *d)* Au début du dernier alinéa, est ajoutée la mention : « III. – » ;

- ④ 4° L'article L. 262-7 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ⑤ « La garantie d'achèvement est mise en œuvre dans les conditions prévues aux deuxième à avant-dernier alinéas de l'article L. 261-10-1. »

### **Article 22 bis (nouveau)**

Au premier alinéa de l'article L. 111-3-2 du code la construction et de l'habitation, le montant : « 100 000 € » est remplacé par le montant : « 300 000 € ».

### **Article 23**

- ① I. – Le titre VI du livre IV du code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° L'intitulé est ainsi rédigé : « Contrôles administratifs de la conformité des constructions, aménagements, installations et travaux » ;
- ③ 2° Le chapitre I<sup>er</sup> est ainsi modifié :
- ④ a) L'article L. 461-1 est ainsi rédigé :
- ⑤ « *Art. L. 461-1.* – Le préfet et l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 ou leurs 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 que ces dispositions sont respectées et se faire communiquer tous documents se rapportant à la réalisation de ces opérations.
- ⑥ « Le droit de visite et de communication prévu au premier alinéa du présent article s'exerce jusqu'à six ans après l'achèvement des travaux. » ;
- ⑦ b) Sont ajoutés des articles L. 461-2 à 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 leur 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 tel domicile ou à un tel local 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 des agents habilités à procéder aux opérations de visite ainsi que les heures auxquelles ces agents 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 que celui-ci a été établi, adressé au juge qui a autorisé la visite. Une copie du procès-verbal 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 de 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 de 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 code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- 33 1° L'article L. 480-12 est ainsi rédigé :
- 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<sup>er</sup> 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° Il est ajouté 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 de pièces à conviction. Cet assentiment doit faire l’objet d’une déclaration écrite de la main de l’intéressé. Si celui-ci ne sait pas écrire, il en est fait mention au procès-verbal, ainsi que de son assentiment. »
- ③⑨ III. – Le titre V du livre I<sup>er</sup> du code de la construction et de l’habitation est ainsi modifié :
- ④⑩ 1° Le chapitre I<sup>er</sup> est ainsi modifié :
- ④⑪ a) L’article L. 151-1 est ainsi rédigé :
- 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 leurs délégués, ainsi que les fonctionnaires et les agents commissionnés à cet effet par le ministre chargé de la construction et assermentés peuvent visiter les constructions en cours soumises aux dispositions du présent code afin de vérifier que ces dispositions sont respectées et se faire communiquer tous documents se rapportant à la réalisation de ces opérations.
- ④⑬ « Le droit de visite et de communication prévu au premier alinéa du présent article s’exerce jusqu’à six ans après l’achèvement des travaux. » ;
- ④⑭ b) Sont ajoutés 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 leur 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 tel domicile ou à un tel local 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 des agents habilités à procéder aux opérations de visite ainsi que les heures auxquelles ces agents sont autorisés à se présenter.
- 50 « L'ordonnance est exécutoire par provision.
- 51 « 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.
- 52 « 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.
- 53 « 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.
- 54 « 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.

- ⑤ « 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.
- ⑥ « L'original du procès-verbal est, dès que celui-ci a été établi, adressé au juge qui a autorisé la visite. Une copie du procès-verbal est remise ou adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'occupant des lieux ou à son représentant.
- ⑦ « Le procès-verbal mentionne le délai et les voies de recours.
- ⑧ « 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.
- ⑨ « 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.
- ⑩ « 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.
- ⑪ « 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 de pourvoi en cassation est de quinze jours.
- ⑫ « 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.
- ⑬ « 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.
- ⑭ « 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 de 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) Le sixième alinéa de l’article L. 152-4 est supprimé ;
- ⑥8 b) L’article L. 152-10 est ainsi rédigé :
- 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) Il est ajouté 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 de pièces à conviction. Cet assentiment doit faire l’objet d’une déclaration écrite de la main de l’intéressé. Si celui-ci ne sait pas écrire, il en est fait mention au procès-verbal, ainsi que de son assentiment. »

### **Article 23 bis (nouveau)**

- ① I. – Au début du 8° de l’article L. 511-7 du code de la consommation, les mots : « Des articles » sont remplacés par les références : « Du II de l’article L. 231-4 et des articles L. 241-8, ».
- ② II. – Le livre II du code de la construction et de l’habitation est ainsi modifié :

- ③ 1° L'article L. 241-8 est ainsi modifié :
- ④ a) Le premier alinéa est ainsi modifié :
- ⑤ – les mots : « 37 500 euros, ou de l'une de ces deux peines seulement, » sont remplacés par le montant : « 300 000 euros » ;
- ⑥ – après le mot : « écrit », sont insérés les mots : « conforme aux dispositions des articles L. 231-1, L. 231-2, L. 231-3, L. 231-9, L. 232-1 et L. 232-2, » ;
- ⑦ b) Le second alinéa est supprimé ;
- ⑧ 2° L'article L. 271-1 est complété par deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑨ « Les actes mentionnés au présent article indiquent, de manière lisible et compréhensible, les informations relatives aux conditions et aux modalités d'exercice du droit de rétractation ou de réflexion.
- ⑩ « Tout manquement à l'obligation d'information mentionnée à l'avant-dernier alinéa est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 euros pour une personne physique et 15 000 euros pour une personne morale. Cette amende est prononcée dans les conditions prévues au chapitre II du titre II du livre V du code de la consommation. »

## CHAPITRE VI

### **Améliorer le traitement du contentieux de l'urbanisme**

#### **Article 24**

- ① I A (*nouveau*). – À la fin du 5° de l'article L. 421-9 du code de l'urbanisme, les mots : « permis de construire » sont remplacés par les mots : « qu'aucun permis de construire n'ait été obtenu alors que celui-ci était requis ».
- ② I. – L'article L. 442-14 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ③ « 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 du présent article, au maintien de l'application des règles au vu desquelles le permis d'aménager a été accordé ou la décision de non-opposition a été prise. »

- ④ II. – Au premier alinéa du 1° de l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme, après le mot : « et », sont insérés les mots : « , sauf si le tribunal est saisi par le représentant de l'État dans le département sur le fondement du second alinéa de l'article L. 600-6, ».
- ⑤ III. – Le livre VI du code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ⑥ 1° L'article L. 600-1-2 est ainsi modifié :
- ⑦ 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 » ;
- ⑧ b) Les mots : « les travaux » sont remplacés par les mots : « le projet autorisé » ;
- ⑨ c) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- ⑩ « Le présent article n'est pas applicable aux décisions contestées par le pétitionnaire. » ;
- ⑪ 2° Au début de l'article L. 600-3, sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑫ « Un recours dirigé contre une décision de non-opposition à déclaration préalable ou contre 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.
- ⑬ « La condition d'urgence prévue à l'article L. 521-1 du code de justice administrative est présumée satisfaite. » ;
- ⑭ 3° L'article L. 600-5 est ainsi rédigé :
- ⑮ « *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 contre 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. » ;

⑯ 4° L'article L. 600-5-1 est ainsi rédigé :

⑰ « *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 contre 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. » ;

⑱ 5° Après l'article L. 600-5-1, il est inséré un article L. 600-5-2 ainsi rédigé :

⑲ « *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 contre la décision de non-opposition à déclaration préalable initialement obtenue et que ce permis modificatif, cette décision modificative ou cette mesure de régularisation ont été communiqués 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. » ;

⑳ 6° L'article L. 600-6 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

㉑ « Le représentant de l'État dans le département peut également engager cette action lorsque la construction n'est pas située dans les zones mentionnées aux *a* à *n* du même 1°. » ;

㉒ 7° L'article L. 600-7 est ainsi modifié :

㉓ *a)* À la première phrase du premier alinéa, les mots : « excèdent la défense des intérêts légitimes » sont remplacés par les mots : « traduisent un comportement abusif de la part » et le mot : « excessif » est supprimé ;

- 24) b) Le second alinéa est ainsi rédigé :
- 25) « 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. » ;
- 26) 8° L'article L. 600-8 est ainsi modifié :
- 27) a) Au premier alinéa, après les mots : « ayant demandé », sont insérés les mots : « ou ayant l'intention de demander » ;
- 28) b) Au même premier alinéa, après les mots : « de ce recours », sont insérés les mots : « ou à ne pas introduire de recours » ;
- 29) c) Il est ajouté alinéa ainsi rédigé :
- 30) « 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. » ;
- 31) 9° Au début de l'article L. 600-12, sont ajoutés les mots : « Sous réserve de l'application des articles L. 600-12-1 et L. 442-14, » ;
- 32) 10° Après l'article L. 600-12, il est inséré un article L. 600-12-1 ainsi rédigé :
- 33) « *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.
- 34) « Le présent article n'est pas applicable aux décisions de refus ou d'opposition à déclaration préalable contestées par le pétitionnaire. » ;
- 35) 11° L'article L. 600-13 est ainsi rédigé :
- 36) « *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. »

- ③7 IV. – Le présent article entre 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<sup>ER</sup>

#### **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) Le premier alinéa est ainsi modifié :
- ④ – au début, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- ⑤ – 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 » ;
- ⑥ – après le mot : « peut », sont insérés les mots : « , après avoir été mis en mesure de présenter ses observations, » ;
- ⑦ – les mots : « de la construction et de l’habitation » sont remplacés par les mots : « du logement » ;
- ⑧ b) Le second alinéa est remplacé par six alinéas ainsi rédigés :
- ⑨ « 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 cet organisme.

- ⑩ « 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.
- ⑪ « 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.
- ⑫ « Une aide mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 452-1 peut être accordée à l'organisme mis en demeure.
- ⑬ « 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.
- ⑭ « 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. » ;
- ⑮ 2° Les articles L. 423-1-1 à L. 423-1-3 sont ainsi rédigés :
- ⑯ « *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 :
- ⑰ « 1° 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 des I et II de l'article L. 233-3 du code de commerce ou conjointement au sens du III du même article L. 233-3 ;
- ⑱ « 2° Soit en formant un ensemble constitué d'une société de coordination au sens de l'article L. 423-1-2 du présent code et des détenteurs de son capital.
- ⑲ « Préalablement à cette constitution, les organismes sont tenus d'informer par courrier l'ensemble des locataires de leur décision.

- ⑳ « En cas de mise en place d’une représentation du personnel commune à plusieurs organismes constitutifs d’une société de coordination, les agents publics faisant partie du personnel de l’un ou de plusieurs de ses organismes constitutifs et représentés en leur sein par les mêmes instances représentatives du personnel que les salariés de droit privé doivent pouvoir l’être dans ces mêmes conditions au niveau du périmètre retenu pour la mise en place des instances au sein du groupe, quelle que soit la nature des organismes le composant.
- ㉑ « Les groupes d’organismes de logement social élaborent un cadre stratégique patrimonial commun à l’ensemble des organismes qui les constituent.
- ㉒ « Le cadre stratégique patrimonial définit des orientations générales et les grands objectifs chiffrés pour la politique patrimoniale en s’appuyant sur le plan stratégique de patrimoine de chaque organisme du groupe selon les dispositions du plan stratégique de patrimoine définies à l’article L. 411-9.
- ㉓ « Les groupes d’organismes de logement social élaborent un cadre stratégique d’utilité sociale commun à l’ensemble des organismes qui les constituent.
- ㉔ « 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.
- ㉕ « 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.
- ㉖ « *Art. L. 423-1-2.* – Une société de coordination est une société anonyme agréée en application de l’article L. 422-5 du présent code, 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.
- ㉗ « Sa dénomination sociale doit obligatoirement contenir les mots “société de coordination”.



- ⑳ « Le capital ne peut être détenu que par des organismes actionnaires mentionnés aux articles L. 365-2, L. 411-2 et L. 481-1 du présent code. 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 mêmes articles L. 365-2, L. 411-2 et L. 481-1 qui sont actionnaires de cette société.
- ㉑ « Les organismes mentionnés auxdits articles L. 365-2, L. 411-2 et L. 481-1 ne peuvent pas appartenir simultanément à plusieurs sociétés de coordination.
- ㉒ « 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, la métropole d'Aix-Marseille-Provence, les départements et les régions et les maires des communes, sur le territoire desquels les organismes actionnaires possèdent des logements, sont représentés à l'assemblée générale et au conseil d'administration, au conseil de surveillance ou dans l'organe délibérant en tenant lieu de la société de coordination, selon des modalités prévues par les statuts.
- ㉓ « Le conseil d'administration, le conseil de surveillance ou l'organe délibérant en tenant lieu de la société de coordination comprend des représentants des locataires des logements appartenant à ses organismes actionnaires, élus selon les dispositions communes aux organismes publics et aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré prévues au 3° du I de l'article L. 422-2-1 du présent code.
- ㉔ « Pour l'application des cinquième et sixième alinéas du présent article et par dérogation aux articles L. 225-17 et L. 225-69 du code de commerce, le nombre des membres du conseil d'administration ou du conseil de surveillance peut excéder de quatre le nombre d'administrateurs ou de membres du conseil de surveillance fixé aux mêmes articles L. 225-17 et L. 225-69.
- ㉕ « La société de coordination a pour objet pour les membres autres que les collectivités territoriales et leurs groupements :
- ㉖ « 1° D'élaborer le cadre stratégique patrimonial et le cadre stratégique d'utilité sociale mentionnés à l'article L. 423-1-1 ;
- ㉗ « 2° De définir la politique technique des associés ;

- ③⑥ « 3° 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 ;
- ③⑦ « 4° De développer une unité identitaire des associés et de définir des moyens communs de communication, notamment par la création ou la licence de marques et de signes distinctifs ;
- ③⑧ « 5° 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 ;
- ③⑨ « 6° D'appeler les cotisations nécessaires à l'accomplissement de ses missions ;
- ④⑩ « 7° De prendre les 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. 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, elle peut le mettre en demeure de lui présenter les mesures qu'il s'engage à prendre en vue de remédier à sa situation dans un délai raisonnable. À défaut de rétablissement de la situation, et nonobstant toutes dispositions ou stipulations contraires, elle peut, après avoir au préalable consulté les organes dirigeants de l'organisme concerné, décider la cession totale ou partielle du patrimoine de cet organisme ou sa fusion avec un autre organisme du groupe. Lorsque cette cession concerne des organismes mentionnés aux articles L. 365-2 et L. 481-1, elle ne peut viser que les logements locatifs conventionnés en application de l'article L. 351-2 ;
- ④① « 8° D'assurer le contrôle de gestion des associés, d'élaborer une combinaison 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.
- ④② « À la demande de ses associés, elle peut également avoir pour objet :
- ④③ « aa) (*nouveau*) De mettre en commun des moyens humains et matériels au profit de ses actionnaires ;

- ④④ « a) D'assister, comme prestataire de services, ses actionnaires organismes d'habitations à loyer modéré dans toutes les interventions de ces derniers sur des immeubles qui leur appartiennent ou qu'ils gèrent ;
- ④⑤ « b) 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 et des sociétés de construction constituées en application du titre I<sup>er</sup> du livre II pour la réalisation et la gestion d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou destinés à cet usage en accession à la propriété dont ils sont associés ;
- ④⑥ « c) 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 les 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.
- ④⑦ « Les activités d'intérêt général mentionnées au huitième alinéa de l'article L. 411-2 et au quatrième alinéa de l'article L. 481-1 réalisées par la société de coordination font ensemble l'objet d'une comptabilité distincte de celle de ses autres activités.
- ④⑧ « Dans le même cadre, la société de coordination 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 leurs groupements, d'exercer certaines des compétences énumérées aux 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.
- ④⑨ « *Art. L. 423-1-3.* – Par exception au troisième alinéa de l'article L. 423-1-2, le capital de la société de coordination peut également être détenu dans une limite de 50 % de celui-ci par des sociétés mentionnées à l'article L. 1521-1 du code général des collectivités territoriales qui ne sont pas agréées en application de l'article L. 481-1 du présent code et par des sociétés mentionnées aux articles L. 1531-1 et L. 1541-1 du code général des collectivités territoriales. » ;
- ④⑩ 3° L'article L. 423-2 est ainsi rédigé :

- ⑤1 « 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.
- ⑤2 « Cette obligation ne s'applique pas :
- ⑤3 « 1° Aux organismes dont l'activité principale au cours des trois dernières années est une activité d'accession sociale à la propriété au sens du dixième 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 ;
- ⑤4 « 2° 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 L. 423-1-1, n'a son siège.
- ⑤5 « Un groupe d'organismes de logement social au sens dudit 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.
- ⑤6 « II. – Lorsqu'un organisme mentionné à l'article L. 411-2 ne respecte pas l'obligation mentionnée au premier alinéa du I du présent article, 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 du présent article, 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.
- ⑤7 « 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.

- ⑤8 « 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 ou par le groupe auquel il appartient, sauf en cas d'accord de sa part.
- ⑤9 « Une aide prévue au troisième alinéa de l'article L. 452-1 peut être accordée à l'organisme ou à la société mis en demeure.
- ⑥0 « 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.
- ⑥1 « 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. »
- ⑥2 II. – Après l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation, sont insérés des articles L. 481-1-1 et L. 481-1-2 ainsi rédigés :
- ⑥3 « *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.
- ⑥4 « 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'acquies tout ou partie des logements locatifs conventionnés en application de l'article L. 351-2 de cette société d'économie mixte.

- 65 « 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.
- 66 « 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.
- 67 « Une aide prévue 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.
- 68 « 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.
- 69 « 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.
- 70 « *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.
- 71 « Cette obligation ne s'applique pas :
- 72 « 1° A (*nouveau*) Aux sociétés d'économie mixte dont l'activité relevant de leur agrément en application de l'article L. 481-1 ne constitue pas l'activité principale et qui n'ont pas construit ou acquis plus de 600 logements locatifs sociaux au cours des six dernières années ;
- 73 « 1° Aux sociétés d'économie mixte dont le chiffre d'affaires moyen sur trois ans de l'ensemble de leurs activités et de celles des sociétés dans lesquelles elles détiennent des participations majoritaires, y compris celles ne relevant pas de leur agrément en application de l'article L. 481-1, est supérieur à 50 millions d'euros ;
- 74 « 2° 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 L. 423-1-1 n'a son siège.

- ⑦⑤ « Un groupe d'organismes de logement social gère au moins 15 000 logements ou, lorsqu'il compte au moins deux sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1, réalise un chiffre d'affaires consolidé moyen sur trois ans au moins supérieur à 50 millions d'euros pour l'ensemble des activités des sociétés qui le composent ou dans lesquelles le groupe ou les sociétés qui le composent détiennent des participations majoritaires, y compris les activités des sociétés d'économie mixtes ne relevant pas de leur agrément en application de l'article L. 481-1, ou constitue l'unique groupe ayant son siège dans un département.
- ⑦⑥ « II. – Lorsqu'un organisme mentionné à l'article L. 411-2 ne respecte pas l'obligation mentionnée au premier alinéa du I du présent article, le ministre chargé du logement peut le mettre en demeure de céder tout ou partie de ses logements locatifs conventionnés en application de l'article L. 351-2 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 locatifs conventionnés en application de l'article L. 351-2 d'une société d'économie mixte qui ne respecte pas l'obligation prévue au premier alinéa du I du présent article, 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.
- ⑦⑦ « 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.
- ⑦⑧ « 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 ou par le groupe auquel il appartient, sauf en cas d'accord de sa part.

- ⑦⑨ « Une aide prévue au troisième alinéa de l'article L. 452-1 peut être accordée à l'organisme ou à la société mis en demeure.
- ⑧⑩ « 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.
- ⑧① « 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. »
- ⑧② *Il bis (nouveau).* – L'article L. 481-8 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ⑧③ « Elles peuvent également construire des logements pour la gendarmerie nationale. »
- ⑧④ III. – Les articles L. 423-2 et L. 481-1-2 du code de la construction et de l'habitation dans leur rédaction résultant de la présente loi entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2021.
- ⑧⑤ Les 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<sup>o</sup> du 1 de l'article 207 et du 2<sup>o</sup> de l'article 1461 du code général des impôts.

### **Article 25 bis (nouveau)**

- ① L'article L. 451-5 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1<sup>o</sup> Après la première occurrence du mot : « modéré », sont insérés les mots : « et les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux agréées en application de l'article L. 481-1 » ;
- ③ 2<sup>o</sup> Sont ajoutés les mots : « ou sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux agréées en application du même article L. 481-1 ».



## Article 26

- ① I. – L'article L. 411-2-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Le premier alinéa est ainsi modifié :
- ③ *aa)* Au début, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- ④ *a)* Les mots : « et réalisant exclusivement son activité dans le champ de l'article L. 411-2 » et le mot : « anonymes » sont supprimés ;
- ⑤ *b)* Sont ajoutées 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 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. » ;
- ⑥ 2° Au deuxième alinéa, le mot : « anonyme » et le mot : « anonymes » sont supprimés et, à la fin, les mots : « et réalisant exclusivement leur activité dans le champ de l'article L. 411-2 » sont supprimés ;
- ⑦ 3° Avant le dernier alinéa, sont insérés cinq alinéas ainsi rédigés :
- ⑧ « 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.
- ⑨ « 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 deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2 et à l'article L. 481-1.
- ⑩ « 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.
- ⑪ « 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 mentionné aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2 ou à l'article L. 481-1.
- ⑫ « 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 mentionné aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2 ou à 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. » ;

- ⑬ 4° Au début du dernier alinéa, est ajoutée la mention : « IV. – » ;
- ⑭ 5° (*nouveau*) Sont ajoutés des V, VI et VII ainsi rédigés :
- ⑮ « V. – En cas de fusion de deux sociétés d'habitations à loyer modéré n'ayant pas la même compétence géographique, la compétence géographique de la société absorbante est, après la fusion, l'addition des compétences géographiques des deux sociétés ayant fusionné.
- ⑯ « VI. – Toute fusion réalisée en application du présent article, de l'article L. 421-7 du présent code ou de l'article L. 236-1 du code de commerce entre des organismes mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1 du présent code donne lieu à une information des locataires des organismes concernés.
- ⑰ « VII. – En cas de fusion de plusieurs organismes et jusqu'à l'élection qui suit, les membres élus par les locataires dans les conseils d'administration ou les conseils de surveillance des organismes ayant concouru à la fusion désignent parmi eux les locataires appelés à siéger dans le nouveau conseil d'administration ou de surveillance. À défaut, ces derniers sont désignés par le représentant de l'État dans le département. »
- ⑱ II (*nouveau*). – Le troisième alinéa de l'article L. 421-9 du code de la construction et de l'habitation est supprimé.

## **Article 27**

- ① I. – Le premier alinéa de l'article L. 423-15 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° La première phrase est complétée par les mots : « ainsi qu'à tout autre organisme mentionné aux articles L. 365-1, L. 411-2 et L. 481-1 membre du même groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-1-1 que lui » ;

- ③ 2° À l'avant-dernière 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 code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ⑤ 1° La première phrase est complétée par les mots : « ainsi qu'à tout autre organisme mentionné aux articles L. 365-1, L. 411-2 et L. 481-1 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 code de la construction et de l'habitation 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 prévues aux articles L. 423-15 et L. 423-16. »
- ⑨ IV. – Après le 6 de l'article L. 511-6 du code monétaire et financier, il est inséré un 6 *bis* 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 code monétaire et financier est ainsi modifié :
- ⑫ 1° Après le I, il est inséré un I *bis* ainsi rédigé :
- ⑬ « I *bis*. – 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° (*Supprimé*)

### **Article 27 bis A (nouveau)**

- ① Après l'article L. 421-4 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 421-4-1 ainsi rédigé :
- ② « Art. L. 421-4-1. – Les offices publics de l'habitat peuvent accorder des sûretés réelles mobilières dès lors que cela est susceptible de faciliter leur action dans le cadre de la réglementation des habitations à loyer modéré.
- ③ « Les biens faisant l'objet d'une telle sûreté ne peuvent être saisis que selon les formes et sous les conditions prévues aux articles L. 211-1 et suivants et L. 511-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution.
- ④ « Les offices publics de l'habitat ne peuvent pas accorder de sûretés réelles mobilières générales. »

### **Article 27 bis B (nouveau)**

- ① I. – À l'article L. 213-32 du code monétaire et financier, après la première occurrence du mot : « coopératives », sont insérés les mots : « , les sociétés de coordination au sens de l'article L. 423-1-1 du code de la construction et de l'habitation, les offices publics de l'habitat mentionnés à l'article L. 411-2 du même code, ».
- ② II. – À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 228-36 du code de commerce, après le mot : « limitée », sont insérés les mots : « et les sociétés de coordination au sens de l'article L. 423-1-1 du code de la construction et de l'habitation ».

### **Article 27 bis (nouveau)**

- ① I. – L'article 881 L du code général des impôts est ainsi modifié :
- ② 1° Au début, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- ③ 2° Il est ajouté un II ainsi rédigé :
- ④ « II. – Par exception aux dispositions du I, lorsqu'elles se rapportent aux opérations de fusions et d'apports réalisées par les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que par les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux mentionnées à l'article

L. 481-1 du même code, les formalités hypothécaires pour lesquelles il est perçu une contribution de sécurité immobilière proportionnelle donnent lieu à la perception d'une contribution au taux de 0,01 % jusqu'au 31 décembre 2021, sous réserve de l'article 881 M du présent code. »

- ⑤ II. – La perte de recettes pour l'État résultant du I est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits mentionnés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

## CHAPITRE II

### **Adaptation des conditions d'activité des organismes de logement social**

#### **Article 28**

- ① I. – Le livre IV du 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'habitations à loyer modéré. » ;
- ⑥ a bis) (*nouveau*) Le onzième alinéa est complété par les mots : « et les services que les organismes d'habitations à loyer modéré se rendent entre eux pour les besoins des opérations susmentionnées » ;
- ⑦ b) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- ⑧ « 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. » ;
- ⑨ 2° L'article L. 421-1 est ainsi modifié :
- ⑩ aaa) (*nouveau*) Le 2° est complété par deux phrases ainsi rédigées : « Lorsqu'ils se voient confier par convention la réalisation d'une opération

de restructuration urbaine ou de revitalisation de centre-ville, celle-ci comprend toutes opérations ou actions ou tous aménagements ou équipements de nature à favoriser une politique de développement social urbain. Dans ce cas, la convention peut inclure des actions d'insertion professionnelle et sociale en faveur des habitants ; »

- ⑪ *aa) (nouveau)* À la seconde phrase du 10°, les mots : « et à titre transitoire pour une période de six ans » sont supprimés et le mot : « cinq » est remplacé par le mot : « dix » ;
- ⑫ *a)* Le 17° est complété par une phrase ainsi rédigée : « Lorsque ce seuil est dépassé, elles doivent réaliser ces prestations de services au sein d'une filiale ; »
- ⑬ *b)* Après le 18°, il est inséré un 19° ainsi rédigé :
- ⑭ « 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. » ;
- ⑮ 3° L'article L. 421-2 est complété par un 8° ainsi rédigé :
- ⑯ « 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 8° est frappée d'une nullité d'ordre public. » ;
- ⑰ 4° L'article L. 421-3 est ainsi modifié :
- ⑱ *a) (nouveau)* Au 2°, les mots : « et la compétence territoriale » et, à la fin, les mots : « et des organismes prestataires » sont supprimés ;
- ⑲ *b)* Après le même 2°, sont insérés des 2° *bis* et 2° *ter* ainsi rédigés :
- ⑳ « 2° *bis* Créer une filiale pour réaliser pour le compte des collectivités territoriales ou de leurs groupements des études d'ingénierie urbaine ;

- ⑳ « 2° *ter* (nouveau) Réaliser, pour le compte de leur collectivité territoriale de rattachement, toute opération de construction ou d'aménagement relevant de la compétence de cette dernière ; »
- ㉑ 5° L'article L. 421-4 est ainsi modifié :
- ㉒ *aa* (nouveau) Au début du *b* du 3°, les mots : « À titre expérimental pendant une durée de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, » sont supprimés ;
- ㉓ *ab* (nouveau) Après le *b* du même 3°, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :
- ㉔ « À l'expiration de la convention d'usufruit relative à l'immeuble ayant fait l'objet d'une cession en nue-propriété, les baux des logements auxquels sont appliqués les plafonds de ressources demeurent jusqu'au départ des locataires en place ainsi que la convention mentionnée à l'article L. 351-2 pour ces seuls logements.
- ㉕ « La cession de la nue-propriété bénéficie de l'exonération de l'impôt sur les sociétés prévue au 4° du 1 de l'article 207 du code général des impôts lorsque les conditions prévues au même article 207 sont remplies.
- ㉖ « Lorsque les logements dont la nue-propriété est cédée appartiennent à un ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un prêt pour sa construction, son acquisition ou son amélioration, la fraction de ce prêt qui leur est imputable devient immédiatement exigible à la date de la cession pour la part de cette fraction excédant 40 % de la valeur initiale d'acquisition de ces logements. Au terme de la convention mentionnée à l'article L. 351-2 du présent code relative à ces logements, la fraction du prêt correspondante est intégralement exigible. » ;
- ㉗ *a*) Après le 6° *bis*, il est inséré un 6° *ter* ainsi rédigé :
- ㉘ « 6° *ter* Créer une filiale pour fournir des services d'animation sociale, de veille, d'aide aux démarches et d'accompagnement en faveur des personnes âgées ou en situation de handicap locataires ou occupants d'un logement social, répondant à des besoins non satisfaits ou partiellement satisfaits ; »
- ㉙ *b*) (nouveau) Sont ajoutés des 9° et 10° ainsi rédigés :
- ㉚ « 9° Réaliser les opérations mentionnées au I de l'article L. 519-1 du code monétaire et financier pour le compte de personnes physiques ;

- ③② « 10° Dans le cadre d'une convention avec l'État, fournir tous services à caractère social d'intérêt direct pour les habitants et répondant à des besoins non satisfaits ou partiellement satisfaits dans les conditions normales du marché. » ;
- ③③ 6° L'article L. 421-6 est ainsi modifié :
- ③④ *aa) (nouveau)* Après la deuxième occurrence du mot : « un », la fin du 1° *ter* est ainsi rédigée : « ou plusieurs départements » ;
- ③⑤ *ab) (nouveau)* Après le 1° *ter*, il est inséré un 1° *quater* ainsi rédigé :
- ③⑥ « 1° *quater* À un syndicat mixte, au sens du même titre II, constitué à cet effet par plusieurs départements ; »
- ③⑦ *ac) (nouveau)* Le 2° *bis* est supprimé ;
- ③⑧ *a)* Au début du dixième alinéa, les mots : « À partir du 1<sup>er</sup> 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 ;
- ③⑨ *b)* Le onzième alinéa est supprimé ;
- ④⑩ *c)* Au quatorzième alinéa, les deuxième, troisième et dernière phrases sont supprimées ;
- ④⑪ *d)* Les deux derniers alinéas sont supprimés ;
- ④⑫ *e)* À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021, sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :
- ④⑬ « 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 ne peut être collectivité de rattachement de plus de deux offices publics de l'habitat lorsqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2019 cette collectivité ou cet établissement était collectivité de rattachement de plus de cinq offices publics de l'habitat. Dans ce cas, après mise en demeure, le représentant de l'État dans le département prononce par arrêté la fusion des organismes rattachés pour en ramener le nombre à deux.
- ④⑭ « 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 qui gèrent



chacun moins de quinze mille logements sociaux. Dans ce cas, après mise en demeure, le représentant de l'État dans le département prononce par arrêté la fusion des organismes rattachés qui gèrent moins de quinze mille logements sociaux. Le présent alinéa ne s'applique pas dans les cas mentionnés à l'avant-dernier alinéa du présent article. » ;

- ④⑤ 6° *bis (nouveau)* Le 5° de l'article L. 421-8 est ainsi rédigé :
- ④⑥ « 5° De représentants du personnel de l'office désignés conformément aux articles L. 2312-72 à L. 2312-77 du code du travail, qui disposent d'une voix délibérative ; »
- ④⑦ 6° *ter (nouveau)* L'article L. 421-10 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ④⑧ « Le règlement intérieur du conseil d'administration peut prévoir que sont réputés présents, pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence ou de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective au conseil. Les conditions d'application du présent alinéa sont déterminées par décret en Conseil d'État. » ;
- ④⑨ 7° Les quatrième et avant-dernier alinéas de l'article L. 421-12 sont supprimés ;
- ④⑩ 7° *bis (nouveau)* Après la première phrase de l'article L. 421-12-1, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Par dérogation, lorsqu'un directeur général d'office assure également la direction d'une société de coordination prévue à l'article L. 423-1-2 dont est actionnaire l'office qu'il dirige, les fonctions de direction de cette société de coordination peuvent donner lieu à une rémunération dans des conditions prévues par décret en Conseil d'État. » ;
- ④⑪ 8° À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021, l'article L. 421-17 est ainsi rédigé :
- ④⑫ « *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. » ;
- ④⑬ 9° L'article L. 421-19 est abrogé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021 ;
- ④⑭ 10° L'article L. 421-20 est abrogé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021 ;
- ④⑮ 11° À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021, le premier alinéa de l'article L. 421-21 est ainsi rédigé :

- ⑤⑥ « 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 : » ;
- ⑤⑦ 12° À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021, le premier alinéa de l’article L. 421-22 est ainsi rédigé :
- ⑤⑧ « Ainsi qu’il est dit au IV de l’article 116 de la loi de finances pour 2004 (n° 2003-1311 du 30 décembre 2003), 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. » ;
- ⑤⑨ 13° Après le mot : « ordonnance », la fin de l’article L. 421-26 est ainsi rédigée : « n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics. » ;
- ⑥⑩ 14° L’article L. 422-2 est ainsi modifié :
- ⑥⑪ *aa) (nouveau)* Après le dixième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑥⑫ « – de réaliser les opérations mentionnées au I de l’article L. 519-1 du code monétaire et financier pour le compte de personnes physiques ; »
- ⑥⑬ *ab) (nouveau)* Au onzième alinéa, les mots : « et la compétence territoriale » et, à la fin, les mots : « et des organismes prestataires » sont supprimés ;
- ⑥⑭ *ac) (nouveau)* Après le même onzième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑥⑮ « – de fournir, dans le cadre d’une convention avec l’État, tous services à caractère social d’intérêt direct pour les habitants et répondant à des besoins non satisfaits ou partiellement satisfaits dans les conditions normales du marché ; »
- ⑥⑯ *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 ; »
- ⑥⑰ *b)* Après le vingt-deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑥⑱ « – 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. » ;

- ⑥9 *b bis A) (nouveau)* Au trente-troisième alinéa, les mots : « À titre expérimental pendant une durée de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, » sont supprimés ;
- ⑦0 *b bis B) (nouveau)* Après le même trente-troisième alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :
- ⑦1 « À l'expiration de la convention d'usufruit relative à l'immeuble ayant fait l'objet d'une cession en nue-propiété, les baux des logements auxquels sont appliqués les plafonds de ressources demeurent jusqu'au départ des locataires en place ainsi que la convention mentionnée à l'article L. 351-2 pour ces seuls logements.
- ⑦2 « La cession de la nue-propiété bénéficie de l'exonération de l'impôt sur les sociétés prévue au 4° du 1 de l'article 207 du code général des impôts lorsque les conditions prévues au même article 207 sont remplies.
- ⑦3 « Lorsque les logements dont la nue-propiété est cédée appartiennent à un ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un prêt pour sa construction, son acquisition ou son amélioration, la fraction de ce prêt qui leur est imputable devient immédiatement exigible à la date de la cession pour la part de cette fraction excédant 40 % de la valeur initiale d'acquisition de ces logements. Au terme de la convention mentionnée à l'article L. 351-2 du présent code relative à ces logements, la fraction du prêt correspondante est intégralement exigible ; »
- ⑦4 *b bis C) (nouveau)* Au trente-quatrième alinéa, le mot : « trois » est remplacé par le mot : « six » ;
- ⑦5 *b bis) (nouveau)* Au dernier alinéa, les mots : « et à titre transitoire pour une période de six ans » sont supprimés et le mot : « cinq » est remplacé par le mot : « dix » ;

- 76) c) Sont ajoutés quatre alinéas ainsi rédigés :
- 77) « Elles peuvent créer des filiales pour :
- 78) « – 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 ;
- 79) « – réaliser pour le compte des collectivités territoriales ou de leurs groupements des études d'ingénierie urbaine ;
- 80) « – fournir des services d'animation sociale, de veille, d'aide aux démarches et d'accompagnement en faveur des personnes âgées ou en situation de handicap locataires ou occupants d'un logement social, répondant à des besoins non satisfaits ou partiellement satisfaits. » ;
- 81) 15° Après le 15° de l'article L. 422-3, sont insérés cinq alinéas ainsi rédigés :
- 82) « 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 16° est frappée d'une nullité d'ordre public.
- 83) « Elles peuvent créer des filiales pour :
- 84) « a) 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 ;
- 85) « b) Réaliser pour le compte des collectivités territoriales ou de leurs groupements des études d'ingénierie urbaine ;
- 86) « c) Fournir des services d'animation sociale, de veille, d'aide aux démarches et d'accompagnement en faveur des personnes âgées ou en

situation de handicap locataires ou occupants d'un logement social, répondant à des besoins non satisfaits ou partiellement satisfaits. » ;

- ⑧7 15° *bis (nouveau)* Après le vingt-sixième alinéa du même article L. 422-3, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑧8 « Elles peuvent réaliser pour le compte de leurs membres utilisateurs les opérations mentionnées au I de l'article L. 519-1 du code monétaire et financier. » ;
- ⑧9 15° *ter (nouveau)* Au vingt-septième alinéa dudit article L. 422-3, les mots : « et la compétence territoriale » et les mots : « et des organismes prestataires » sont supprimés ;
- ⑧0 16° Le vingt-neuvième alinéa du même article L. 422-3 est complété par une phrase ainsi rédigée : « Lorsque ce seuil est dépassé, elles doivent réaliser ces prestations de services au sein d'une filiale. » ;
- ⑧1 16° *bis A (nouveau)* Après le trente-deuxième alinéa du même article L. 422-3, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑧2 « Elles peuvent aussi, dans le cadre d'une convention avec l'État, fournir tous services à caractère social d'intérêt direct pour les habitants et répondant à des besoins non satisfaits ou partiellement satisfaits dans les conditions normales du marché. » ;
- ⑧3 16° *bis B (nouveau)* Au trente-sixième alinéa du même article L. 422-3, les mots : « À titre expérimental pendant une durée de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, » sont supprimés ;
- ⑧4 16° *bis C (nouveau)* Après le même trente-sixième alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :
- ⑧5 « À l'expiration de la convention d'usufruit relative à l'immeuble ayant fait l'objet d'une cession en nue-propiété, les baux des logements auxquels sont appliqués les plafonds de ressources demeurent jusqu'au départ des locataires en place ainsi que la convention mentionnée à l'article L. 351-2 pour ces seuls logements.
- ⑧6 « La cession de la nue-propiété bénéficie de l'exonération de l'impôt sur les sociétés prévue au 4° du 1 de l'article 207 du code général des impôts lorsque les conditions prévues au même article 207 sont remplies.

- 97 « Lorsque les logements dont la nue-propiété est cédée appartiennent à un ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un prêt pour sa construction, son acquisition ou son amélioration, la fraction de ce prêt qui leur est imputable devient immédiatement exigible à la date de la cession pour la part de cette fraction excédant 40 % de la valeur initiale d'acquisition de ces logements. Au terme de la convention mentionnée à l'article L. 351-2 du présent code relative à ces logements, la fraction du prêt correspondante est intégralement exigible. » ;
- 98 16° bis D (*nouveau*) Au trente-septième alinéa du même article L. 422-3, le mot : « trois » est remplacé par le mot : « six » ;
- 99 16° bis (*nouveau*) Au quarante-deuxième alinéa du même article L. 422-3, les mots : « et à titre transitoire pour une période de six ans » sont supprimés et le mot : « cinq » est remplacé par le mot : « dix » ;
- 100 17° L'article L. 424-2 est ainsi modifié :
- 101 a) Les mots : « d'habitat social » sont remplacés par les mots : « prioritaires de la politique de la ville » ;
- 102 a bis) (*nouveau*) À la fin, la référence : « 27 de la loi n° 99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire » est remplacée par la référence : « 6 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine » ;
- 103 b) À la fin, 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 » ;
- 104 18° (*Supprimé*)
- 105 18° bis (*nouveau*) Le début du quatrième alinéa de l'article L. 433-2 est ainsi rédigé : « – tout ou partie d'un programme... (*le reste sans changement*). » ;
- 106 19° L'article L. 445-1 est ainsi modifié :
- 107 a) Le premier alinéa est ainsi modifié :
- 108 – après le mot : « modéré », sont insérés les mots : « mentionnés aux deuxième à cinquième et septième alinéas de l'article L. 411-2 » ;

- ⑩<sup>9</sup> – après la référence : « L. 411-9 », sont insérés les mots : « , le cas échéant du cadre stratégique patrimonial et du cadre stratégique d'utilité sociale mentionnés à l'article L. 423-1-1, » ;
- ⑩<sup>10</sup> a bis) (*nouveau*) Au début de la première phrase du troisième alinéa, sont ajoutés les mots : « Les communes compétentes pour l'élaboration du programme local de l'habitat, » ;
- ⑩<sup>11</sup> b) Le quatrième alinéa est supprimé ;
- ⑩<sup>12</sup> c) Le huitième alinéa est ainsi modifié :
- ⑩<sup>13</sup> – à la première phrase, les mots : « à leurs locataires » sont supprimés ;
- ⑩<sup>14</sup> – sont ajoutées quatre phrases ainsi rédigées : « 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 au même 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 ; »
- ⑩<sup>15</sup> c bis) (*nouveau*) Après le neuvième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑩<sup>16</sup> « – les engagements pris par l'organisme pour le développement de partenariats avec la personne morale mentionnée à l'article L. 345-2-4 du code de l'action sociale et des familles, des associations et des organismes agréés en vue d'accompagner les personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3 du présent code et les personnes relevant d'une catégorie de personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1 ; »
- ⑩<sup>17</sup> d) Au début du 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 » ;
- ⑩<sup>18</sup> e) Après le seizième alinéa sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

- ⑪⑨ « 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 à 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.
- ⑪⑩ « 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. » ;
- ⑪⑪ 20° L'article L. 445-2 est ainsi modifié :
- ⑪⑫ a) Le premier alinéa est ainsi modifié :
- ⑪⑬ – au début de la première phrase, 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 » ;
- ⑪⑭ – au début de la deuxième phrase, les mots : « Il précise » sont remplacés par les mots : « Ils précisent » ;
- ⑪⑮ – au début de la dernière phrase, les mots : « Il porte » sont remplacés par les mots : « Ils portent » ;
- ⑪⑯ b) Le deuxième alinéa est ainsi modifié :
- ⑪⑰ – la première phrase est supprimée ;
- ⑪⑱ – au début de la seconde phrase, le mot : « Toutefois, » est supprimé ;
- ⑪⑲ c) Le troisième alinéa est ainsi modifié :
- ⑪⑳ – au début de la première phrase, le mot : « Il » est remplacé par les mots : « La convention d'utilité sociale mentionnée à l'article L. 445-1 » ;
- ㉑ – à la dernière phrase, les mots : « le cahier des charges » sont remplacés par les mots : « la convention d'utilité sociale » ;
- ㉒ 21° Le II de l'article L. 445-3 est ainsi modifié :



- 133 a) Aux première et deuxième phrases, les mots : « le cahier des charges » sont remplacés par les mots : « la convention d'utilité sociale » ;
- 134 b) Au début de la dernière phrase, 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 » ;
- 135 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 » ;
- 136 23° L'article L. 445-8 est abrogé ;
- 137 24° (*nouveau*) L'article L. 481-2 est complété par un III ainsi rédigé :
- 138 « III. – Les trente et unième à trente-septième alinéas de l'article L. 422-2 sont applicables aux sociétés d'économie mixte pour les logements faisant l'objet de conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III. »
- 139 II. – 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 :
- 140 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 ;
- 141 2° Adaptant le mode de calcul du supplément de loyer de solidarité mentionné à l'article L. 441-3 dudit code afin de renforcer la prise en compte des capacités financières des locataires.
- 142 Un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois suivant la publication de l'ordonnance.
- 143 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 :

- 144** 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 ;
- 145** 2° Définir les droits et les obligations de l'organisme vendeur et de l'acquéreur durant la période mentionnée au 1° ;
- 146** 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.
- 147** Un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois suivant la publication de l'ordonnance.
- 148** 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, d'absorption, de scission et d'apports réalisées par les organismes mentionnés aux articles L. 411-2 et 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 €.
- 149** V. – L'article 1<sup>er</sup> 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 :
- 150** 1° Au 2°, après les mots : « leurs établissements publics », sont insérés les mots : « , les offices publics de l'habitat mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation pour les logements à usage locatifs aidés par l'État et réalisés par ces organismes et à l'exception du titre II de la présente loi » ;
- 151** 2° Le 4° est complété par les mots : « , à l'exception du titre II de la présente loi ».
- 152** VI. – Au dernier alinéa de l'article 5-1 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, après le mot : « 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 des sociétés d'économie mixte mentionnées à l'article L. 481-1 du même code pour leur activité agréée, ».

- 153** VI *bis* (nouveau). – Au second alinéa de l'article L. 313-17-1 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « septième, huitième, neuvième, dixième et onzième » sont remplacés par les mots : « neuvième à treizième ».
- 154** VI *ter* (nouveau). – Au 3° de l'article L. 651-2 du code de la sécurité sociale, les mots : « neuvième, dixième et onzième » sont remplacés par les mots : « onzième à treizième ».
- 155** VI *quater* (nouveau). – Au *b* du VIII de l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques, le mot : « huitième » est remplacé par le mot : « dixième ».
- 156** VI *quinquies* (nouveau). – Le livre I<sup>er</sup> du code général des impôts est ainsi modifié :
- 157** 1° Le 1 de l'article 207 est ainsi modifié :
- 158** a) Au *a* du 4°, les mots : « septième à onzième » sont remplacés par les mots : « neuvième à treizième » ;
- 159** b) Au *a* du 4° *quater*, les mots : « septième et neuvième » sont remplacés par les mots : « neuvième et onzième » ;
- 160** c) Au *a* du 14°, les mots : « septième, huitième, neuvième, dixième et onzième » sont remplacés par les mots : « neuvième à treizième » ;
- 161** d) Au *a* du 15°, les mots : « septième, huitième, neuvième, dixième et onzième » sont remplacés par les mots : « neuvième à treizième » ;
- 162** 2° Au IV de l'article 210 E, le mot : « septième » est remplacé par le mot : « neuvième » ;
- 163** 3° Au 11 et au premier alinéa du 11 *bis* du I de l'article 278 *sexies*, le mot : « huitième » est remplacé par le mot : « dixième » ;
- 164** 4° Au premier alinéa de l'article 1594 H-0 *bis*, le mot : « huitième » est remplacé par le mot : « dixième ».
- 165** VI *sexies* (nouveau). – Le chapitre IX du titre II du livre III du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

- ①⑥⑥ 1° L'intitulé est ainsi rédigé : « Organismes de foncier solidaire » ;
- ①⑥⑦ 2° L'article L. 329-1 est ainsi modifié :
- ①⑥⑧ a) Au premier alinéa, les mots : « sont des organismes sans but lucratif agréés par le représentant de l'État dans la région, qui, pour tout ou partie de leur activité, ont pour objet » sont remplacés par les mots : « ont pour objet, pour tout ou partie de leur activité, » ;
- ①⑥⑨ b) Le deuxième alinéa est ainsi rédigé :
- ①⑦① « Les organismes de foncier solidaire sont agréés par le représentant de l'État dans la région. Peuvent être agréés à exercer l'activité d'organisme de foncier solidaire, à titre principal ou accessoire, les organismes sans but lucratif et les organismes mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1 du même code. »
- ①⑦② VII. – Le dernier 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<sup>er</sup> janvier 2021.
- ①⑦③ VIII (*nouveau*). – La perte de recettes résultant pour l'État du *a* bis du 1° du I est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits mentionnés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

#### **Article 28 bis A (*nouveau*)**

- ① Le titre II du livre I<sup>er</sup> du code de la construction et de l'habitation est complété par un chapitre X ainsi rédigé :
- ② « CHAPITRE X
- ③ « *Dispositions applicables aux immeubles sociaux*
- ④ « *Art. L. 12-10-1.* – Les organismes d'habitations à loyer modéré accordent à la police nationale et à la gendarmerie nationale ainsi que, le cas échéant, à la police municipale une autorisation permanente de pénétrer dans les parties communes de leurs immeubles. »

#### **Article 28 bis (*nouveau*)**

- ① L'article L. 215-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

- ② 1° Au début du I, les mots : « À titre principal, » sont supprimés ;
- ③ 2° Au début du II, les mots : « À titre subsidiaire, » sont supprimés.

#### **Article 28 ter (nouveau)**

- ① L'article L. 215-1-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Au premier alinéa, la première occurrence des mots : « d'habitat » est remplacée par les mots : « , de construction, de rénovation, de location » ;
- ③ 2° La seconde phrase du second alinéa est complétée par les mots : « ainsi que dans les sociétés de tiers-financement définies à l'article L. 381-2 ».

#### **Article 28 quater (nouveau)**

- ① L'article L. 215-4 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Après la première occurrence du mot : « propriété », la fin du troisième alinéa est ainsi rédigée : « ou d'une ou plusieurs entités, autres que des sociétés d'habitations à loyer modéré, dont la majorité des droits de vote est détenue soit directement par des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété, soit indirectement par une entité contrôlée, au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce, par l'une ou plusieurs des entités mentionnées ci-dessus dont la majorité des droits de vote est détenue directement par des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété. » ;
- ③ 2° Au dernier alinéa, les mots : « de sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété ou de sociétés détenues majoritairement et de façon conjointe par elles » sont remplacés par les mots : « des entités mentionnées au troisième alinéa » ;
- ④ 3° Est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- ⑤ « L'avant-dernier alinéa ne s'applique pas à un collège composé d'une ou plusieurs entités dont la majorité des droits de vote est détenue soit directement par au moins trois quarts des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété, soit indirectement par une entité contrôlée, au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce, par une ou plusieurs des entités mentionnées ci-dessus dont la majorité des droits de vote est détenue

directement par au moins trois quarts des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété. »

### **Article 28 quinquies (nouveau)**

- ① L'article L. 215-7 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 215-7.* – L'Union d'économie sociale pour l'accèsion à la propriété représente les intérêts communs des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété, notamment auprès des pouvoirs publics. À ce titre, elle passe toute convention avec l'État ou des organismes publics et parapublics définissant les objectifs et les conditions d'exercice de l'activité des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété.
- ③ « L'Union d'économie sociale pour l'accèsion à la propriété veille à la mise en œuvre de ces conventions. À cet effet, elle adresse aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété des recommandations pour la bonne application de ces conventions. Elle remet un rapport annuel à l'autorité administrative sur l'exécution des conventions.
- ④ « Le règlement intérieur de l'Union d'économie sociale pour l'accèsion à la propriété définit les modalités d'alerte, de prévention, de contrôle et de sanction visant à garantir l'exécution conforme par une société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété des engagements découlant des conventions mentionnées aux premier et deuxième alinéas.
- ⑤ « L'Union d'économie sociale pour l'accèsion à la propriété donne, dans les conditions de son règlement intérieur et en considération, le cas échéant, des objectifs définis dans les conventions mentionnées aux premier et deuxième alinéas, un avis préalable conforme aux opérations suivantes réalisées, directement ou indirectement, par ou au profit d'une ou plusieurs sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété :
- ⑥ « 1° Souscriptions, attributions ou transferts d'instruments financiers, parts sociales ou droits de toute nature dans toute entité ;
- ⑦ « 2° Opérations en capital, fusion, scission, apport partiel d'actif ou apport concernant toute entité ;
- ⑧ « 3° Transferts d'actifs incorporels.

- ⑨ « Cet avis préalable conforme est requis sous peine de nullité absolue de l'opération.
- ⑩ « La réalisation indirecte d'une opération mentionnée au 1° s'entend d'une opération réalisée soit par une ou plusieurs entités dont la majorité des droits de vote est détenue directement par une ou plusieurs sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété, soit par une ou plusieurs entités contrôlées, au sens de l'article L 233-3 du code de commerce, par une ou plusieurs des entités mentionnées au 1° du présent article.
- ⑪ « L'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété veille au respect de l'article L. 215-1-2 du présent code par les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession sociale à la propriété.
- ⑫ « À ce titre, elle passe, le cas échéant, toute convention avec l'État définissant les modalités de contrôle du montant et de l'utilisation de la réserve de disponibilités, mentionnée au second alinéa du même article L. 215-1-2, constituée par chaque société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété.
- ⑬ « Lorsqu'une société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété n'utilise pas, pendant deux exercices successifs, tout ou partie de la réserve mentionnée au second alinéa dudit article L. 215-1-2 dans les conditions prévues au premier alinéa du même article L 215-1-2, les sommes non utilisées sont attribuées, sur proposition de l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété et avec l'accord de l'autorité administrative, à une autre société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété. Cette société doit employer les sommes ainsi attribuées aux fins prévues à l'article L. 215-1-2 en supplément de ses propres obligations résultant du même article L. 215-1-2. »

### **Article 28 *sexies* (nouveau)**

Le premier alinéa de l'article L. 422-3-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par les mots : « et font procéder périodiquement à l'examen de leur organisation et de leur fonctionnement dans le cadre d'une procédure de révision coopérative telle que définie au même article L. 422-3 ».

### **Article 28 septies (nouveau)**

Le premier alinéa du I de l'article 60 de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics est complété par les mots : « autres que les offices publics de l'habitat ».

### **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 », est ajoutée la référence : « du III ».
- ② II. – Le livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ③ 1° L'article L. 411-3 est ainsi modifié :
- ④ a) Au troisième alinéa, les références : « des premier, troisième à cinquième et neuvième alinéas » sont remplacées par les références : « du premier alinéa du II, des deuxième à dernier alinéas du III et du V » ;
- ⑤ b) Au quatrième alinéa, la référence : « septième alinéa » est remplacée par la référence : « premier alinéa du I » ;
- ⑥ 2° Au dernier alinéa de l'article L. 411-4, les références : « des premier, troisième à cinquième et neuvième alinéas de » sont remplacées par les références : « du premier alinéa du II, des deuxième à dernier alinéas du III et du V » ;
- ⑦ 3° La section 4 du chapitre II du titre II est ainsi rétablie :
- 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 mentionnés aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2, 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 mentionnés aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2, par des sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1, par la société mentionnée à l'article L. 313-19 du présent code et par l'établissement public mentionné à l'article L. 518-2 du code monétaire et financier.
- 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 – à la première phrase, après les mots : « des logements », sont insérés les mots : « ou des ensembles de logements » ;
- ⑰ – après la deuxième phrase, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Ils peuvent proposer à ces mêmes bénéficiaires la possibilité d'acquérir ces mêmes logements au moyen d'un contrat de vente d'immeuble à rénover défini aux articles L. 262-1 et suivants. » ;
- ⑱ – est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « Ces normes d'habitabilité et de performance énergétique minimales doivent être remplies après réalisation des travaux, lorsque les logements sont cédés dans le cadre d'un contrat de vente d'immeuble à rénover. » ;
- ⑲ b) Les troisième à cinquième alinéas sont ainsi rédigés :
- ⑳ « 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 au même article L. 445-1 pour la durée de la convention.
- ㉑ « La convention d'utilité sociale mentionnée audit article L. 445-1 conclue entre l'État et un organisme d'habitations à loyer modéré vaut autorisation de vendre pour les logements mentionnés dans le plan de mise en vente de cette convention au bénéfice de la société de vente d'habitations à loyer modéré qui les a acquis auprès de l'organisme ayant

conclu la convention. L'autorisation de vendre au bénéfice de la société de vente est valable pendant la durée de la convention précitée.

- ②② « Si l'organisme propriétaire souhaite aliéner des logements qui ne sont pas mentionnés au programme de vente de la convention mentionnée audit 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 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 concernés. 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 au même article L. 445-1. » ;
- ②③ c) Le sixième alinéa est ainsi modifié :
- ②④ – 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 » et, après le mot : « logement », la fin de la phrase est supprimée ;
- ②⑤ – après la même première phrase, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Le président du conseil de la métropole consulte la commune d'implantation 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 concernés. » ;
- ②⑥ – au début de la quatrième phrase, sont ajoutés les mots : « Dans ce cas, » et, à la fin, les mots : « la décision est exécutoire » sont remplacés par les mots : « la vente est autorisée » ;
- ②⑦ – les avant-dernière et dernière phrases sont supprimées ;
- ②⑧ d) Les septième et huitième alinéas sont ainsi rédigés :
- ②⑨ « 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.

- ③⑩ « En cas de non-respect de l'obligation d'autorisation de l'aliénation par le représentant de l'État dans le département ou 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. » ;
- ③⑪ 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 ;
- ③⑫ f) À la première phrase de l'avant-dernier alinéa, le mot : « sixième » est remplacé par le mot : « cinquième » ;
- ③⑬ g) Le dernier alinéa est supprimé ;
- ③⑭ 5° L'article L. 443-7-1 est abrogé ;
- ③⑮ 6° À la première phrase de l'article L. 443-8, le mot : « sixième » est remplacé par le mot : « cinquième » ;
- ③⑯ 7° À la première phrase de l'article L. 443-9, la seconde occurrence du mot : « et » est remplacé par le signe : « , » et, après le mot : « morale », sont insérés les mots : « et relevant de l'exception à la gestion en flux des logements prévus à l'article L. 441-1, » ;
- ③⑰ 8° L'article L. 443-10 est ainsi rédigé :
- ③⑱ « *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 au même article L. 353-2 qui porte sur un ensemble de logements plus important, elle est révisée afin d'exclure les logements vendus. » ;
- ③⑲ 9° L'article L. 443-11 est ainsi modifié :
- ④⑰ a) Avant le premier alinéa, sont insérés cinq alinéas ainsi rédigés :
- ④⑱ « 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 du présent code, 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.

- ④② « Les aliénations aux bénéficiaires mentionnés au premier alinéa du présent I 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 et au maire de la commune d'implantation des logements aliénés.
- ④③ « Le prix de vente aux bénéficiaires mentionnés au premier alinéa du présent I est fixé librement par l'organisme.
- ④④ « 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 auprès du 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.
- ④⑤ « En cas de non-respect de l'obligation prévue à l'avant-dernier alinéa du présent I, 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. » ;
- ④⑥ *b)* Le premier alinéa est ainsi modifié :
- ④⑦ – au début, est ajoutée la mention : « II. – » ;
- ④⑧ – la première phrase est complétée par les mots : « , s'il occupe le logement depuis au moins deux ans » ;
- ④⑨ – à la seconde phrase, après le mot : « locataire », sont insérés les mots : « qui occupe le logement depuis au moins deux ans » ;

- ⑤0 – la même seconde phrase est complétée par les mots : « qui peuvent acquérir ce logement de manière conjointe avec leur conjoint, partenaire ayant conclu un pacte civil de solidarité ou concubin » ;
- ⑤1 c) Au deuxième alinéa, après le mot : « locataire », sont insérés les mots : « qui occupe le logement depuis au moins deux ans » ;
- ⑤2 d) Après le deuxième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑤3 « 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.
- ⑤4 « III. – Les logements vacants des organismes d'habitations à loyer modéré peuvent être vendus, dans l'ordre décroissant de priorité : » ;
- ⑤5 e) Les troisième et quatrième alinéas sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :
- ⑤6 « – 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 ; »
- ⑤7 f) Après le mot : « territoriales », la fin du cinquième alinéa est supprimée ;
- ⑤8 g) Après le cinquième alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :
- ⑤9 « – à toute autre personne physique.
- ⑥0 « 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 deuxième à avant-dernier alinéas du présent III auxquels s'ajoute, en dernier ordre de priorité, toute personne morale de droit privé.
- ⑥1 « 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 occupé lorsque le logement est occupé. » ;

- ⑥2 h) Le sixième alinéa est ainsi modifié :
- ⑥3 – les mots : « logement vacant » sont remplacés par le mot : « logement » ;
- ⑥4 – 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 ;
- ⑥5 – les mots : « ou acquis par une telle société en application du septième alinéa du présent article » sont supprimés ;
- ⑥6 i) Les septième et huitième alinéas sont remplacés par un V ainsi rédigé :
- ⑥7 « 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 du chapitre I<sup>er</sup> du titre II du livre III du code de l'urbanisme et de l'article L. 326-1 du même code, 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. » ;
- ⑥8 j) Le neuvième alinéa est ainsi modifié :
- ⑥9 – au début, est ajoutée la mention : « VI. – » ;
- ⑦0 – les mots : « , ou les louer à ces mêmes personnes pour des usages autres que l'habitation » sont supprimés ;
- ⑦1 – la dernière phrase est supprimée ;
- ⑦2 k) Les deux derniers alinéas sont supprimés ;
- ⑦3 l) (*nouveau*) Il est ajouté un VII ainsi rédigé :
- ⑦4 « VII. – Lorsqu'il est procédé à la vente d'un ensemble de plus de cinq logements d'un même immeuble ou ensemble immobilier, vacants ou occupés, auxquels sont appliqués les plafonds de ressources des prêts locatifs sociaux et qui ont été construits ou acquis depuis plus de quinze ans par un organisme d'habitations à loyer modéré, ces logements peuvent être cédés à toute personne morale de droit privé sans qu'il y ait lieu d'appliquer, pour les logements vacants, l'ordre de priorité mentionné au III du présent

article. Pour les logements occupés, les baux et la convention mentionnée à l'article L. 353-2 demeurent jusqu'au départ des locataires en place. » ;

- 75 10° L'article L. 443-12 est ainsi rédigé :
- 76 « 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 à ou qui est supérieure au prix évalué en application du même 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. » ;
- 77 11° L'article L. 443-12-1 est ainsi modifié :
- 78 a) Le deuxième alinéa est ainsi modifié :
- 79 – 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 » ;
- 80 – à la seconde phrase, les mots : « l'évaluation faite par le service des domaines » sont remplacés par les mots : « le prix de mise en vente » ;
- 81 b) À l'avant-dernier 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 » ;
- 82 12° L'article L. 443-13 est ainsi modifié :
- 83 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. » ;
- 84 b) Au début du troisième alinéa, le mot : « Toutefois, » est supprimé ;
- 85 c) À l'avant-dernier alinéa, la référence : « neuvième alinéa » est remplacée par la référence : « VI » ;
- 86 13° L'article L. 443-14 est ainsi modifié :
- 87 a) Au premier alinéa, après le mot : « aliénation », sont insérés les mots : « d'un logement intermédiaire ou » ;

- 88) b) Le second alinéa est supprimé ;
- 89) 14° À la première phrase du second alinéa du I de l'article L. 443-14-1, les références : « des cinquième et septième alinéas » sont remplacées par les références : « du I et du troisième alinéa du III » ;
- 90) 15° Après l'article L. 443-14-1, il est inséré un article L. 443-14-2 ainsi rédigé :
- 91) « *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.
- 92) « II. – Dans les copropriétés comportant des logements vendus en application de la présente section, la liste de travaux mentionnée au I accompagnée de l'évaluation de leur montant global font l'objet d'une présentation annuelle par le syndic devant l'assemblée générale des copropriétaires.
- 93) « 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.
- 94) « 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.
- 95) « 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 aux articles L. 731-1 et L. 731-2 du présent code. » ;



- 96 16° Après l'article L. 443-15-1, il est inséré un article L. 443-15-1-1 ainsi rédigé :
- 97 « *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.
- 98 « 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<sup>er</sup> 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 à compter du jour où le maire a reçu la consultation, 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<sup>er</sup> du code de commerce et ne peut être un élément constitutif du fonds de commerce.
- 99 « Dans ce cas, les dispositions prévues aux articles L. 311-3, L. 631-7, L. 631-7-4 et L. 631-7-5 du présent code ne s'appliquent pas. » ;
- 100 17° L'article L. 443-15-2 est ainsi modifié :
- 101 a) Au premier alinéa, la référence : « septième alinéa » est remplacée par la référence : « 1 » ;
- 102 b) La deuxième phrase des deuxième et dernier alinéas est supprimée ;
- 103 18° La deuxième phrase des premier et second alinéas de l'article L. 443-15-2-1 est supprimée ;
- 104 19° À l'article L. 443-15-2-2, les références : « des sixième à huitième alinéas » sont remplacées par les références : « des troisième, cinquième et sixième alinéas » ;
- 105 20° L'article L. 443-15-2-3 est ainsi modifié :

- ⑩⑥ a) Au premier alinéa, les mots : « quatrième à septième, neuvième et avant-dernier » sont remplacés par les mots : « troisième à cinquième, septième, avant-dernier et dernier » ;
- ⑩⑦ b) Le quatrième alinéa est ainsi modifié :
- ⑩⑧ – à la première phrase, après le mot : « alinéa », sont insérés les mots : « du II » ;
- ⑩⑨ – à la seconde phrase, les mots : « troisième à cinquième alinéas » sont remplacés par les mots : « deuxième à quatrième alinéas du III » ;
- ⑩⑩ 21° Avant le premier alinéa de l'article L. 443-15-3, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- ⑩⑪ « Les dispositions de la présente section s'appliquent nonobstant toutes stipulations contraires. » ;
- ⑩⑫ 22° (*Supprimé*)
- ⑩⑬ 23° (*nouveau*) La section 2 bis du chapitre III du titre IV est complétée par un article L. 443-15-8 ainsi rédigé :
- ⑩⑭ « *Art. L. 443-15-8.* – Les organismes mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1 sont tenus d'inclure une clause de rachat systématique, valable pour une durée de dix ans, dans les contrats de vente afin de prévenir les défauts de paiement résultant notamment d'une perte d'emploi, d'une rupture du cadre familial ou de raisons de santé, lorsque la vente se fait au bénéfice d'une personne physique qui remplit les conditions mentionnées à l'article L. 443-1. »
- ⑩⑮ III. – (*Supprimé*)
- ⑩⑯ 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 au même article L. 445-1 conclue postérieurement à la publication de la présente loi.

### **Article 29 bis A (*nouveau*)**

La première phrase du quatrième alinéa de l'article L. 443-15-2-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé : « Un logement

occupé ne peut être vendu qu'aux bénéficiaires mentionnés au premier alinéa du II de l'article L. 443-11. »

### **Article 29 bis (nouveau)**

À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 443-15-6 du code de la construction et de l'habitation, après la seconde occurrence du mot : « modéré », sont insérés les mots : « , à des investisseurs en vue de la réalisation de logements étudiants ».

## 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 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 code de la construction et de l'habitation 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 du présent code, 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, à la société de coordination mentionnée à l'article L. 423-1-2. »
- ⑤ III. – Le II de l'article L. 342-14 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rétabli :
- 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 code de la construction et de l'habitation 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 chapitre III du titre I<sup>er</sup> du livre III du 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, la référence : « et L. 313-20 » est remplacée par les références : « , 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 de commerce » sont remplacés par les mots : « du groupe Action Logement » ;
- ⑥ 3° Aux *a* et *d* du 2° et à la fin du *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 3° *bis* (nouveau) Le 6° du I de l'article L. 313-19-1 est complété par les mots : « , et de détenir les sociétés mentionnées à l'article L. 422-4 » ;
- ⑧ 4° À la seconde phrase du 4° du I de l'article L. 313-19-2, après la deuxième et la dernière occurrence de la référence : « L. 313-1 », sont insérés les mots : « ou à l'article L. 716-2 du code rural et de la pêche maritime » ;
- ⑨ 4° *bis* (nouveau) La première phrase du 2° de l'article L. 313-20-1 est complétée par la référence : « et à l'article L. 422-4 » ;

- ⑩ 5° Au dernier alinéa de l'article L. 313-33 et à la première phrase du troisième alinéa de l'article 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.
- ⑪ IV. – Au premier alinéa de 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 » ;
- ⑫ V. – Le IV entre 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 31 bis (nouveau)**

Le *a* de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation est complété par les mots : « et à des aides aux personnes physiques ou morales en faveur de la mobilisation du parc privé et à la rémunération de tout intermédiaire agréé ».

### **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 ainsi rédigé :
- ② « Les engagements des conventions d'utilité sociale conclues en application de l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction résultant de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, sont prorogés jusqu'à la signature d'une nouvelle convention d'utilité sociale avec l'État. Avant le 1<sup>er</sup> juillet 2019, les organismes d'habitations à loyer modéré transmettent au représentant de l'État dans le département de leur siège un projet de convention d'utilité sociale. Avant le 31 décembre 2019, ils concluent avec l'État une convention d'une durée de six ans renouvelable, qui prend effet le 1<sup>er</sup> juillet 2019. »

### **Article 33**

- ① Le X de l'article 117 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 précitée est ainsi rédigé :

- 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 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<sup>ER</sup>

#### Favoriser la mobilité dans le parc social et le parc privé

#### Article 34

- ① I. – 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° Après le 2° de l’article 2, il est inséré un 2° *bis* ainsi rédigé :
- ③ « 2° *bis* Aux logements meublés loués dans le cadre d’un bail mobilité, régis par le titre I<sup>er</sup> *ter* ; »
- ④ 2° Après le titre I<sup>er</sup> *bis*, il est ajouté un titre I<sup>er</sup> *ter* ainsi rédigé :
- ⑤ « **TITRE I<sup>ER</sup> 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, en engagement volontaire dans le cadre d’un service civique 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<sup>er</sup> *bis* ne sont pas applicables.
- ⑨ « Les articles 1<sup>er</sup>, 3-2, 3-3, 4, 5, 6, 7, 7-1 et 8, les I à IV de l'article 8-1 et les articles 18, 21, 22-1, 22-2, 25-4 et 25-5 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 à 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 à l'article 25-12.
- ㉑ « 9° (*nouveau*) Le montant et la date de versement du dernier loyer appliqué au précédent locataire, dès lors que ce dernier a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail ;

- ②② « 10° (*nouveau*) La nature et le montant des travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat de location ;
- ②③ « 11° (*nouveau*) Une mention informant le locataire de l'interdiction pour le bailleur d'exiger le versement d'un dépôt de garantie.
- ②④ « Le contrat comporte en outre une mention selon laquelle le contrat de location est un bail mobilité régi par les dispositions du présent titre. À défaut de cette mention ou de l'une des informations prévues aux 4° ou 8°, le contrat de location est régi par les dispositions du titre I<sup>er</sup> *bis*.
- ②⑤ « 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.
- ②⑥ « Le bailleur ne peut pas se prévaloir de la violation du présent article.
- ②⑦ « 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.
- ②⑧ « II. – Toute clause prévoyant une solidarité entre les colocataires ou leurs cautions est réputée non écrite.
- ②⑨ « *Art. 25-14.* – Le bail mobilité est conclu pour une durée minimale d'un mois et maximale de dix mois, non renouvelable et non reconductible.
- ③⑩ « La durée du contrat de location, prévue au 4° du I de l'article 25-13, peut être modifiée une fois par avenant sans que la durée totale du contrat ne dépasse dix mois.
- ③⑪ « Si, au terme du contrat, les parties concluent un nouveau bail portant sur le même logement meublé, ce nouveau bail est soumis aux dispositions du titre I<sup>er</sup> *bis*.
- ③⑫ « *Art. 25-15.* – Le locataire peut résilier le contrat à tout moment, sous réserve de respecter un délai de préavis d'un mois.
- ③⑬ « Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié 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.

- ③④ « 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.
- ③⑤ « À l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation du logement loué.
- ③⑥ « *Art. 25-16.* – Le loyer est librement fixé et ne peut être révisé en cours de bail.
- ③⑦ « *Art. 25-17.* – Aucun dépôt de garantie ne peut être exigé par le bailleur.
- ③⑧ « *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. »
- ③⑨ II (*nouveau*). – Le deuxième alinéa de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation est complété par les mots : « ou dans le cadre d'un bail mobilité conclu dans les conditions prévues au titre I<sup>er</sup> *ter* 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. »

#### **Article 34 bis (*nouveau*)**

- ① I. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Le dixième alinéa du IV de l'article L. 302-1 est complété par les mots : « jeunes actifs » ;
- ③ 2° La section 4 du chapitre I<sup>er</sup> du titre III du livre VI est ainsi rédigée :

④ « Section 4

⑤ « La résidence junior

⑥ « Art. L. 631-12. – La résidence junior est un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale dans des immeubles comportant à la fois des locaux privés, meublés ou non, et des locaux affectés à la vie collective ou à la vie active. Cet établissement accueille des étudiants, des personnes de moins de trente ans en formation ou en stage, des personnes titulaires d'un contrat de professionnalisation ou d'apprentissage et des jeunes actifs. À titre accessoire, cet établissement peut accueillir des enseignants et des chercheurs.

⑦ « Ces résidences proposent des prestations d'accueil, personnalisé ou non, qui peut être digitalisé, et l'entretien des locaux affectés à la vie collective.

⑧ « Ces résidences peuvent également proposer des services supplémentaires ou des équipements spécifiques. Parmi ces équipements et services supplémentaires, certains peuvent être ouverts à des tiers à la résidence, notamment la restauration.

⑨ « Ces résidences peuvent faire l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2 lorsqu'elles bénéficient 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.

⑩ « L'article L. 441-2 ne s'applique pas aux résidences juniors.

⑪ « Sous-section 1

⑫ « La résidence universitaire

⑬ « Art. L. 631-12-1. – La résidence universitaire est une résidence junior qui accueille à titre principal des étudiants.

⑭ « Les occupants ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux.

⑮ « Le contrat de location a une durée maximale d'un an. Il peut être renouvelé dès lors que l'occupant continue à remplir les conditions précisées au présent article.

⑯ « Le résident ne peut ni céder le contrat de location ni sous-louer le logement.

⑰ « Les immeubles entièrement consacrés au logement des étudiants, des personnes de moins de trente ans en formation ou en stage et des personnes

titulaires d'un contrat de professionnalisation ou d'apprentissage et faisant l'objet, à la date de publication de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2 peuvent, après agrément du projet de l'organisme et sans qu'un nouveau concours financier de l'État puisse être sollicité, bénéficier du régime prévu à l'article L. 631-12.

⑱

« *Sous-section 2*

⑲

« *La résidence jeunes actifs*

⑳

« *Art. L. 631-12-2.* – La résidence jeunes actifs est une résidence junior qui accueille à titre principal des jeunes actifs.

㉑

« Les occupants ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux.

㉒

« Le contrat de location a une durée maximale d'un an. Il peut être renouvelé dès lors que l'occupant continue à remplir les conditions précisées au présent article.

㉓

« Le résident ne peut pas céder le contrat de location. »

㉔

II. – Au 3° de l'article L. 151-34 et au dernier alinéa de l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme, après le mot : « universitaires », sont insérés les mots : « et résidences jeunes actifs ».

㉕

III. – À la première phrase du premier alinéa, au deuxième alinéa et à la première phrase du dernier alinéa du VIII de l'article 40 de 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, après le mot : « universitaires », sont insérés les mots : « et résidences jeunes actifs ».

### **Article 34 *ter* (nouveau)**

Au *a* de l'article 13 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, après le mot : « inclus », sont insérés les mots : « ou entre partenaires liés par un pacte civil de solidarité ».

### **Article 35**

①

I. – L'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

- 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. – La commission prévue au I est composée :
- ⑤ « 1° De six membres représentant l’organisme d’habitations à loyer modéré, désignés selon des modalités définies par décret, qui élisent en leur sein un président ;
- ⑥ « 2° Du maire de la commune où sont implantés les logements attribués ou de son représentant ;
- ⑦ « 3° Du représentant de l’État dans le département ou de son représentant ;
- ⑧ « 4° 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 de 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 « a) 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 « b) Les maires d'arrondissement des communes de Paris, Marseille et Lyon ou leurs représentants pour les logements situés dans les arrondissements où ils sont territorialement compétents ;
- ⑭ « c) 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 au deuxième alinéa du présent III 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. 442-5-2 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 code de la construction et de l’habitation, il est inséré un article L. 442-5-2 ainsi rédigé :
- ㉒ « Art. L. 442-5-2. – 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 trois 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° Logement quitté par 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 logement adapté aux personnes présentant un handicap ;
- ㉗ « 5° Dépassement du plafond de ressources 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. Elle peut conseiller l’accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel.
- 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.

- ⑩ « Les articles L. 442-3-1 et L. 442-3-2 sont applicables aux locataires ainsi identifiés. »
- ⑪ II *bis (nouveau)*. – L'article L. 621-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ⑫ « Par dérogation, les enfants de l'occupant ou de son conjoint faisant l'objet d'un droit de visite et d'hébergement sont compris au nombre des personnes mentionnées au deuxième alinéa du présent article. »
- ⑬ III. – Le IV de l'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction résultant du I du présent article et l'article L. 442-5-1 du même code dans sa rédaction résultant du II du présent article entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2019.
- ⑭ L'article L. 442-5-1 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction résultant du II du présent article s'applique aux contrats de location en cours à compter de cette date.

#### **Article 35 bis (nouveau)**

- ① L'article L. 442-12 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Au début du dernier alinéa, le mot : « et » est supprimé ;
- ③ 2° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- ④ « – les enfants qui font l'objet d'un droit de visite et d'hébergement. »

#### **Article 36**

- ① I. – Le I de l'article L. 441-2-8 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° (*nouveau*) À la première phrase du premier alinéa, après la référence : « L. 313-19 », sont insérés les mots : « ainsi qu'un représentant du service intégré d'accueil et d'orientation mentionné à l'article L. 345-2-4 du code de l'action sociale et des familles » ;
- ③ 2° Le troisième alinéa est ainsi rédigé :
- ④ « 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. »

- ⑤ II. – Le 7° de l'article L. 441-2-9 du code de la construction et de l'habitation est complété les mots : « , de même que les modalités d'application du système de cotation prévu au troisième alinéa du I du même article L. 441-2-8 ».
- ⑥ III. – Le I entre en vigueur à une date fixée par le décret prévu à l'article L. 441-2-9 du code de la construction et de l'habitation, et au plus tard le 31 décembre 2021.

### **Article 37**

- ① I. – Au sixième alinéa de l'article L. 441-1-5 du code de la construction et de l'habitation, après le mot : « ville », sont insérés les mots : « à la demande du maire de la commune sur le territoire de laquelle se trouve le quartier, ».
- ② II. – Le onzième alinéa de l'article L. 441-1-6 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ③ 1° Après la deuxième phrase, est insérée 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° L'avant-dernière phrase est ainsi rédigée : « Elle émet alors des avis quant à l'opportunité de présenter en commission d'attribution les dossiers présentés par les réservataires. »

### **Article 37 bis (nouveau)**

- ① Le deuxième alinéa de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :



- ② 1° À la première phrase, les mots : « ou, à défaut » sont supprimés, après le mot : « civile », sont insérés les mots : « ou par un justificatif d'un avocat attestant que la procédure de divorce par consentement mutuel extrajudiciaire est en cours » et, après les mots : « d'instance, », sont insérés les mots : « ou lorsque le demandeur est une personne mariée bénéficiaire de la protection internationale qui réside seule sur le territoire français, » ;
- ③ 2° La troisième phrase est supprimée.

### Article 38

- ① I. – L'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° A (*nouveau*) À la fin de la première phrase du vingt et unième alinéa, les mots : « représentant de l'État dans le département » sont remplacés par les mots : « ministre chargé du logement » ;
- ③ 1° B (*nouveau*) Le vingt-troisième alinéa est supprimé ;
- ④ 1° C (*nouveau*) Après le même vingt-troisième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑤ « Sur les territoires mentionnés au vingtième alinéa, au moins 50 % des attributions annuelles de logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville sont consacrés à des demandeurs autres que ceux mentionnés au vingt et unième alinéa du présent article. » ;
- ⑥ 1° À la première phrase du vingt-neuvième alinéa, les mots : « pour les logements » sont remplacés par les mots : « d'un flux annuel de logements » ;
- ⑦ 2° À la fin de la même première phrase, sont ajoutés 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 » ;
- ⑧ I bis (*nouveau*). – L'article L. 441-1-5 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ⑨ 1° Les deux dernières phrases du 1° sont supprimées ;
- ⑩ 2° Au 1° bis, la seconde occurrence du mot : « le » est remplacée par les mots : « un taux supérieur au » ;

- ⑪ 3° Après le même 1° *bis*, il est inséré un 1° *ter* ainsi rédigé :
- ⑫ « 1° *ter* Le cas échéant, un taux supérieur au taux minimal des attributions annuelles de logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville mentionné au vingt-troisième alinéa du même article L. 441-1 ; ».
- ⑬ 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 la publication de la présente loi et ne portant pas exclusivement sur un flux annuel de logements doivent être mises en conformité avec les dispositions du même article L. 441-1, dans sa rédaction résultant de la présente loi, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'État et, au plus tard, dans un délai de trois ans à compter de la promulgation de la présente loi.

### **Article 38 bis (nouveau)**

- ① I. – Le dernier alinéa de l'article L. 411-10 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Après la deuxième occurrence du mot : « article », la fin de la première phrase est supprimée ;
- ③ 2° La seconde phrase est complétée par les mots : « , qui doivent rendre l'identification des personnes impossible ».
- ④ II. – L'article L. 442-5 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ⑤ 1° Après le quatrième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑥ « Sans préjudice des traitements opérés par les organismes d'habitations à loyer modéré, l'État confie au groupement d'intérêt public mentionné à l'article L. 441-2-1 l'exploitation des données recueillies à l'occasion des enquêtes mentionnées au premier alinéa du présent article en vue de créer un outil d'analyse de l'occupation sociale du parc. Ce groupement assure la diffusion du résultat de ces travaux d'exploitation, qui doivent rendre l'identification des personnes impossible. » ;
- ⑦ 2° À la seconde phrase de l'avant-dernier alinéa, les mots : « peuvent transmettre » sont remplacés par les mots : « transmettent à leur demande ».

## CHAPITRE II

### Favoriser la mixité sociale

#### Article 39

- ① I. – La section 1 du chapitre I<sup>er</sup> du titre III du livre VIII du code de la sécurité sociale est ainsi modifiée :
- 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, à condition que cette personne ne présente aucun lien de parenté avec le locataire ou propriétaire des lieux.
- ④ « Dans les cas prévus au troisième alinéa du présent article, la personne sous-locataire est assimilée à un locataire pour le bénéfice de l'allocation de logement prévue à l'article L. 831-1 du présent code, 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 6 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 dernier alinéas du même V sont supprimés ;
- ④ 3° Le VI devient le IX ;

- ⑤ 4° Le VI est ainsi rétabli :
- ⑥ « VI. – Par dérogation à la première phrase 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, le locataire 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 :
- ⑦ « 1° 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 ;
- ⑧ « 2° Lorsqu’un plan conventionnel de redressement prévu à l’article L. 732-1 dudit code 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 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, l’exigibilité de la créance locative demeure suspendue jusqu’à, selon les cas, l’approbation d’un plan conventionnel de redressement prévu à l’article L. 732-1 du même code, 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 ;
- ⑨ « 3° Par dérogation au 2°, lorsqu’en application de l’article L. 733-10 du même code, 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 ;

- ⑩ « 4° Lorsque le juge statuant en application de l'article L. 733-10 du même code a pris tout ou partie des mesures mentionnées au 3°, le juge accorde les délais et modalités de paiement de la dette locative imposés 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 même code, 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. » ;
- ⑪ 5° Après le même VI, sont insérés des VII et VIII ainsi rédigés :
- ⑫ « 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.
- ⑬ « 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.
- ⑭ « 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.

- ⑮ « Ce délai ne peut affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges.
- ⑯ « 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.
- ⑰ « Par dérogation au premier alinéa du présent VIII, lorsque, 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. »
- ⑱ II. – Le titre I<sup>er</sup> du livre VII du code de la consommation est complété par un chapitre IV ainsi rédigé :
- ⑲ « *CHAPITRE IV*
- ⑳ « *Articulation entre le traitement des situations de surendettement et la procédure en constat de résiliation du bail*
- ㉑ « *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 du même article 24. Lorsque ces nouveaux délais résultent d'une mesure prévue au 4° de l'article L. 733-1 du présent code, 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.

- ② « 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<sup>o</sup> 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.
- ③ « Pendant le cours des délais mentionnés aux premier et deuxième alinéas du présent I, 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.
- ④ « 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 n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, 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 à compter de la date de la décision imposant les mesures d'effacement de la dette locative.
- ⑤ « 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.

- ②6 « 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.
- ②7 « Au terme du délai de deux ans mentionné au premier alinéa du présent II, 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.
- ②8 « 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 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 n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée.
- ②9 « 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. »
- ③0 III. – L'article L. 722-5 du code de la consommation est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ③1 « L'interdiction visée au même 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. »
- ③2 IV. – L'article L. 722-16 du code de la consommation est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ③3 « 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 mêmes articles L. 353-15-2 et L. 442-6-5 s'applique. »

- ③④ V. – Le présent article entre en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2019.

#### **Article 40 bis (nouveau)**

- ① L'article L. 126-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Au premier alinéa, après le mot : « communs, », sont insérés les mots : « comprenant notamment les parties souterraines et les caves » ;
- ③ 2° Au même premier alinéa, après le mot : « sûreté », sont insérés les mots : « ou en nuisant à la tranquillité des lieux » ;
- ④ 3° Au deuxième alinéa, les mots : « de six mois » sont remplacés par les mots : « d'un an » ;
- ⑤ 4° Le dernier alinéa est complété par les mots : « et une interdiction, pour une durée de trois ans au plus, de paraître dans certains lieux ou catégories de lieux déterminés par la juridiction et dans lesquels l'infraction a été commise ».

#### **Article 41**

- ① L'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi modifié :
- ② 1° À la première phrase de l'avant-dernier alinéa du I, les mots : « à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015 » sont supprimés ;
- ③ 2° À la même première phrase, après le mot : « signalés », sont insérés les mots : « , dans des conditions précisées par décret, » ;
- ④ 3° La troisième phrase du même avant-dernier alinéa est supprimée ;

- ⑤ 4° Au début de la première phrase du II, les mots : « À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, » sont supprimés et, après le mot : « saisine », sont insérés les mots : « , dans des conditions précisées par décret, ».

#### **Article 41 bis (nouveau)**

- ① L'article L. 111-6-6 code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 111-6-6.* – Afin d'être en mesure d'assurer l'accomplissement de leurs missions, les huissiers de justice ont accès aux boîtes aux lettres particulières, selon les mêmes modalités que les agents chargés de la distribution au domicile agissant pour le compte des opérateurs mentionnés à l'article L. 111-6-3. »

#### **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 le mot : « respecter », sont insérés 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° La seconde phrase du dernier alinéa est supprimée.
- ⑨ II. – L'article L. 442-6-5 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

- ⑩ 1° Au deuxième alinéa, après le mot : « 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° La seconde phrase du dernier alinéa est supprimée.

### Article 43

- ① I. – Le livre III du code de l’action sociale et des familles est ainsi modifié :
- ② 1° Au 4° de l’article L. 313-4, après la référence : « 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° L’article L. 313-9 est ainsi modifié :
- 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) À la première phrase du sixième alinéa, les mots : « le cas prévu au 1° » sont remplacés par les mots : « les cas prévus aux 1° et 1° *bis* » et, après le mot : « schéma », sont insérés les mots : « ou du plan » ;

- ⑦ *b bis) (nouveau)* À la dernière phrase du même sixième alinéa, les mots : « le cas prévu au 1° » sont remplacés par les mots : « les cas prévus aux 1° et 1° *bis* » ;
- ⑧ *c)* Au dernier alinéa, après la référence : « 1° », est insérée la référence : « , 1° *bis* » ;
- ⑨ 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 le mot : « médico-sociale », sont insérés les mots : « ou le plan » ;
- ⑩ 4° Après l'article L. 313-11-1, il est inséré un article L. 313-11-2 ainsi rédigé :
- ⑪ « *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° du I de l'article L. 312-1.
- ⑫ « Par dérogation aux II et 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.
- ⑬ « Ce contrat emporte les effets de la convention mentionnée à l'article L. 345-3.
- ⑭ « Un cahier des charges, comprenant notamment un modèle du contrat prévu au présent article, est arrêté par les ministres chargés des affaires sociales et du logement, après consultation de la section sociale du Comité national de l'organisation sanitaire et sociale. » ;
- ⑮ 5° Au deuxième alinéa de l'article L. 313-14-1, à la première phrase du second alinéa du VIII de l'article L. 314-7, au 1° de l'article L. 315-12 et à la seconde phrase du premier alinéa du I de l'article L. 315-15, après la référence : « L. 313-11-1 », est insérée la référence : « , L. 313-11-2 » ;
- ⑯ 5° *bis) (nouveau)* L'article L. 345-2-2 est ainsi modifié :

- ⑰ a) Au second alinéa, après le mot : « humaine », sont insérés les mots : « et garantissant la sécurité des biens et des personnes » ;
- ⑱ b) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- ⑲ « L'hébergement d'urgence prend en compte, dans la mesure du possible, toutes les spécificités de la personne accueillie, notamment lorsque celle-ci est accompagnée par un animal de compagnie. » ;
- ⑳ 6° L'article L. 345-2-4 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ㉑ « Par dérogation au premier alinéa de l'article L. 345-2 et du présent article, les missions du service intégré d'accueil et d'orientation et des personnes morales concourant au dispositif de veille sociale prévu au même 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. »
- ㉒ II. – À la première phrase du dernier alinéa du III 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 ».
- ㉓ II *bis (nouveau)*. – Le troisième alinéa de l'article 2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :
- ㉔ « Ce plan inclut une annexe comportant :
- ㉕ « 1° Le schéma régional d'accueil des demandeurs d'asile, transmis par le représentant de l'État dans le département, ainsi que les modalités de son suivi ;
- ㉖ « 2° Le programme régional relatif à l'accès à la prévention et aux soins des personnes les plus démunies, transmis par le directeur général de l'agence régionale de santé. »
- ㉗ 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 ainsi que de celle des appartements de coordination thérapeutique relevant

du 9° du même I 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.

- ⑳ L'autorité compétente de l'État mentionnée au c de l'article L. 313-3 du même code 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.
- ㉑ 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.
- ㉒ IV. – Les contrats pluriannuels d'objectifs et de moyens prévus à l'article L. 313-11-2 du code de l'action sociale et des familles sont conclus par les bénéficiaires d'une autorisation à la date du 31 décembre 2022 au plus tard le 1<sup>er</sup> 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 43 bis (nouveau)**

- ① Le II de l'article L. 313-1-1 du code de l'action sociale et des familles est complété par un 6° ainsi rédigé :
- ② « 6° Les projets de création, de transformation et d'extension de maison d'accueil rurale pour personnes âgées, non médicalisée, mentionnée à l'article L. 312-1, lorsque sa nécessité est recensée par le schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale et qu'une commission, composée de l'agence régionale de santé, du conseil départemental, des représentants d'établissements médico-sociaux, d'élus et des représentants de la société civile, a rendu dans un délai de quatre mois un avis conforme favorable. »

#### **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, sauf lorsque celui-ci est situé dans un quartier prioritaire de la politique de la ville au sens de l'article 5 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, l'autorisation prévue au premier alinéa n'est pas exigée. »

#### **Article 44 bis (nouveau)**

*(Supprimé)*

#### **Article 45**

- ① Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° L'article L. 353-21 est ainsi rédigé :
- ③ « *Art. L. 353-21.* – L'article L. 442-8-4 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° L'article L. 442-8-4 est ainsi rédigé :
- ⑤ « *Art. L. 442-8-4.* – Par dérogation à l'article L. 442-8 du présent code 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, des logements à plusieurs personnes 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 n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée.
- ⑥ « Un contrat de location est conclu avec chaque locataire d'un même logement.
- ⑦ « Ces logements sont attribués à chaque colocataire dans les conditions prévues aux articles L. 441 et suivants. Le respect du plafond de ressources applicable au logement s'apprécie dans le cadre de chaque contrat de location.

- ⑧ « Les caractéristiques de décence du logement sont appréciées dans les conditions prévues au II de l'article 8-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée.
- ⑨ « 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 à l'article L. 353-2 ou de l'article L. 442-1.
- ⑩ « 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 n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée. 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. » ;
- ⑪ 3° et 4° (*Supprimés*)

#### **Article 45 bis (nouveau)**

- ① I. – Le code de l'action sociale et des familles est ainsi modifié :
- ② 1° Le titre IV du livre I<sup>er</sup> est ainsi modifié :
- ③ a) À la fin du 3° de l'article L. 149-1, la référence : « à l'article L. 233-1 » est remplacée par les références : « aux articles L. 233-1 et L. 233-1-1 » ;
- ④ b) Le V de l'article L. 14-10-5 est ainsi modifié :
- ⑤ – au premier alinéa, après le mot : « code », sont insérés les mots : « ainsi qu'au titre des dépenses relatives au forfait pour l'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées mentionné à l'article L. 281-2 » ;
- ⑥ – il est ajouté un c ainsi rédigé :
- ⑦ « c) Pour le financement de charges ne relevant pas des a et b du présent V, notamment relatives au forfait pour l'habitat inclusif pour les personnes handicapées et pour les personnes âgées mentionné à l'article L. 281-2, celles-ci sont retracées dans une sous-section spécifique, qui peut



être abondée par une part de la fraction du produit de la contribution mentionnée au 1° *bis* de l'article L. 14-10-4, affectée au *b* du 1° du II du présent article ainsi que par une part de la fraction du produit mentionné au 3° de l'article L. 14-10-4. Ces parts sont fixées par arrêté des ministres chargés des personnes âgées, des personnes handicapées, de la sécurité sociale et du budget. » ;

⑧ 2° Le livre II est complété par un titre VIII ainsi rédigé :

⑨ « *TITRE VIII*

⑩ « ***HABITAT INCLUSIF POUR LES PERSONNES HANDICAPEES  
ET LES PERSONNES AGEES***

⑪ « *CHAPITRE UNIQUE*

⑫ « ***Habitat inclusif***

⑬ « *Art. L. 281-1.* – L'habitat inclusif est destiné aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé et assorti d'un projet de vie sociale et collective défini par un cahier des charges national fixé par arrêté des ministres chargés des personnes âgées, des personnes handicapées et du logement. Ce mode d'habitat est entendu comme :

⑭ « 1° Un logement meublé ou non, construit ou aménagé spécifiquement à leur usage, loué dans le cadre d'une colocation telle que définie au I 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 ;

⑮ « 2° Un ensemble de logements autonomes destinés à l'habitation, meublés ou non, construits ou aménagés spécifiquement à leur usage et situés dans un immeuble ou dans des immeubles contigus comprenant des locaux communs affectés à la vie collective ;

⑯ « 3° Un immeuble ou des immeubles contigus, construits ou aménagés spécifiquement à leur usage, propriétés d'une société d'habitat participatif ou d'une société civile immobilière constituée exclusivement d'associés personnes physiques.

⑰ « L'habitat inclusif peut être notamment constitué dans :

⑱ « *a)* Des logements-foyers accueillant des personnes handicapées ou des personnes âgées mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 633-1

du code de la construction et de l'habitation qui ne relèvent pas des 6°, 7° et 12° du I de l'article L. 312-1 du présent code ;

- ⑲ « b) Des logements mentionnés au quatrième alinéa de l'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation.
- ⑳ « Il ne peut pas être constitué dans des logements relevant des sections 3 à 5 du chapitre I<sup>er</sup> du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation.
- ㉑ « *Art. L. 281-2.* – Il est créé un forfait pour l'habitat inclusif pour les personnes mentionnées à l'article L. 281-1 pour le financement du projet de vie sociale et collective, qui est attribué pour toute personne résidant dans un habitat répondant aux conditions fixées dans le cahier des charges national mentionné au même article L. 281-1. Le montant, les modalités et conditions de versement de ce forfait au profit de la personne morale chargée d'assurer le projet de vie sociale et collective sont fixés par décret.
- ㉒ « *Art. 281-3.* – Les dépenses relatives au forfait pour l'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées mentionné à l'article L. 281-2 sont retracées au sein de la section mentionnée au V de l'article L. 14-10-5. » ;
- ㉓ 3° Le chapitre III du titre III du livre II est ainsi complété :
- ㉔ a) Après l'article L. 233-1, il est inséré un article L. 233-1-1 ainsi rédigé :
- ㉕ « *Art. L. 233-1-1.* – La conférence des financeurs mentionnée à l'article L. 233-1 est également compétente en matière d'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées. Elle est alors dénommée “conférence des financeurs de l'habitat inclusif”.
- ㉖ « Elle recense les initiatives locales et définit un programme coordonné de financement de l'habitat inclusif, dont le financement par le forfait mentionné à l'article L. 281-2, en s'appuyant sur les diagnostics territoriaux existants et partagés entre les acteurs concernés. » ;
- ㉗ b) Après l'article L. 233-3, il est inséré un article L. 233-3-1 ainsi rédigé :
- ㉘ « *Art. L. 233-3-1.* – Lorsqu'elle se réunit en format “conférence des financeurs de l'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées”, la composition de la conférence des financeurs mentionnée à l'article L. 233-1 est complétée par des représentants des

services départementaux de l'État compétents en matière d'habitat et de cohésion sociale.

- ②⑨ « Toute autre personne physique ou morale concernée par les politiques de l'habitat peut y participer, sous réserve de l'accord de la majorité des membres de droit. » ;
- ③⑩ c) L'article L. 233-4 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ③⑪ « Ce rapport d'activité porte également sur l'activité de la conférence des financeurs de l'habitat inclusif, selon un modèle défini par arrêté des ministres chargés des personnes âgées, des personnes handicapées et du logement. »
- ③⑫ II. – Des décrets fixent les conditions particulières d'adaptation des dispositions du présent article.

#### **Article 46**

- ① Le code de la construction et de l'habitation 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 qui sont 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.

#### **Article 46 bis (nouveau)**

Après la première phrase du premier alinéa de l'article L. 441-9 du code de la construction et de l'habitation, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Il demande notamment à chaque locataire, le cas échéant, communication de sa carte "mobilité inclusion" portant la mention "invalidité" prévue à l'article L. 241-3 du code de l'action sociale et des familles. »

### 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 précitée est ainsi rédigée : « 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'avant-dernier alinéa du présent article. »

### **Article 47 bis A (nouveau)**

- ① L'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Dans un délai d'un mois à compter de la prise d'effet du contrat de location, le bailleur notifie au syndic de l'immeuble les nom, prénom, coordonnées téléphoniques et courriel de son locataire. »

### **Article 47 bis B (nouveau)**

- ① La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi modifiée :
- ② 1° Après l'article 8-1, il est inséré un article 8-2 ainsi rédigé :
- ③ « Art. 8-2. – Lorsque le conjoint du locataire, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou son concubin notoire quitte le logement en raison de violences conjugales ou domestiques, il en informe le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, accompagnée de la copie d'une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales ou d'une condamnation pénale de l'auteur des violences sur la personne qui s'en prévaut.
- ④ « La solidarité du locataire victime des violences conjugales ou domestiques et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin le lendemain du jour de la première présentation du courrier mentionné au premier alinéa au domicile du bailleur. » ;

- ⑤ 2° Au premier alinéa du I de l'article 40, après la référence : « 8-1 », est insérée la référence : « , 8-2 ».

#### **Article 47 bis C (nouveau)**

- ① Le deuxième alinéa du I de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est remplacé par sept alinéas ainsi rédigés :
- ② « Le commandement de payer contient, à peine de nullité :
- ③ « 1° La mention que le locataire dispose d'un délai de deux mois pour payer sa dette ;
- ④ « 2° Le montant mensuel du loyer et des charges ;
- ⑤ « 3° Le décompte de la dette ;
- ⑥ « 4° Le commandement de payer dans un délai de deux mois avec avertissement qu'à défaut de paiement ou d'avoir sollicité des délais de paiement, le locataire s'expose à une procédure judiciaire de résiliation de son bail ;
- ⑦ « 5° Une mention de la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement de son département, dont l'adresse est précisée, aux fins de solliciter une aide financière ;
- ⑧ « 6° Une mention de la faculté pour le locataire de saisir, à tout moment, la juridiction compétente aux fins de demander un délai de grâce sur le fondement de l'article 1343-5 du code civil. »

#### **Article 47 bis (nouveau)**

- ① L'article L. 623-1 du code de la consommation est ainsi modifié :
- ② 1° Au premier alinéa, après le mot : « légales », sont insérés les mots : « , relevant ou non du présent code, » ;
- ③ 2° Le 1° est complété par les mots : « ainsi que dans le cadre de la location d'un bien immobilier ».

#### **Article 48**

- ① La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi modifiée :

- ② 1° L'article 3 est ainsi modifié :
- ③ a) Le 7° est abrogé ;
- ④ b) À la première phrase du 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 le mot : « 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 ainsi rédigé :
- 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° L'article 17-2 est ainsi modifié :
- ⑫ a) Le I est abrogé ;
- ⑬ b) Le premier alinéa du II est ainsi rédigé :
- 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 même II, les mots : « dans les conditions définies aux cinquième et sixième alinéas du I du présent article » sont supprimés ;
- ⑯ d) Après le même deuxième alinéa, sont insérés 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 même II, les mots : « du présent II » sont remplacés par les mots : « du présent article » ;
- ⑳ 5° Le deuxième alinéa du 2° du D du I de l'article 24-2 est supprimé ;
- ㉑ 6° Les I et II de l'article 25-9 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 1° Un écart important entre le niveau moyen de loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social ;
- ④ 2° Un niveau de loyer médian élevé ;

- ⑤ 3° Un taux de logements commencés, rapporté aux logements existants sur les cinq dernières années, faible ;
- ⑥ 4° 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 logements 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 du présent III 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 précitée.
- 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 du présent article fixe, pour les logements meublés soumis aux titres I<sup>er</sup> *bis* et I<sup>er</sup> *ter* de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée 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 du présent article 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.
- ③1 Dans les cas prévus aux deux premiers alinéas du présent VI, 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 n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée. 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.

- ③② 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.
- ③③ 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.
- ③④ 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.
- ③⑤ Lorsque le bailleur fait application du présent VI, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.
- ③⑥ 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.
- ③⑦ 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 n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée.
- ③⑧ 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 n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour la durée définie à l'article 10 de la même loi, 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.

- ④① 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.
- ④② La révision éventuelle résultant de l'article 17-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée s'applique à chaque valeur ainsi définie.
- ④③ 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.
- ④④ 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.
- ④⑤ Le prononcé de l'amende ne fait pas obstacle à ce que le locataire engage une action en diminution de loyer.
- ④⑥ 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 précitée est ainsi modifié :
- ⑤ 1° Le premier alinéa est complété par deux phrases ainsi rédigées : « Par dérogation au même article L. 111-6-1, la surface et le volume habitables des locaux privés doivent être au moins égaux, respectivement, à 9 mètres carrés et à 20 mètres cubes. Pour l'application de l'article 6 de la

présente loi, il est tenu compte de l'ensemble des éléments, équipements 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 et est ainsi modifié :

- ⑥ a) Le premier alinéa est ainsi modifié :

- ⑦ – au début, sont ajoutés les mots : « Par dérogation au II, » ;

- ⑧ – la référence : « L. 631-9 » est remplacée par le mot : « suivants » ;

- ⑨ – à la fin, 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 :

- ⑪ « 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 précitée. » ;

- ⑫ 4° Sont ajoutés des IV et V ainsi rédigés :

- ⑬ « 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 ne peut le faire au delà de cent vingt jours au cours d'une même année civile, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

- ⑭ « 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.
- ⑮ « 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 €.
- ⑯ « 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 €.
- ⑰ « 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. »
- ⑱ II. – L'article L. 324-2-1 du code du tourisme est ainsi modifié :
- ⑲ 1° Le I est ainsi modifié :
- ⑳ *aa) (nouveau)* Après le mot : « rémunération », sont insérés les mots : « ou à titre gratuit » ;
- ㉑ *a)* La première occurrence du mot : « logement » est remplacé par les mots : « meublé de tourisme » ;
- ㉒ *b)* Les deux occurrences des mots : « du présent code » sont supprimées ;
- ㉓ *b bis) (nouveau)* La deuxième occurrence du mot : « location » est remplacée par les mots : « publication ou à la mise en ligne de l'annonce de location » ;
- ㉔ *c)* Les mots : « du bien » sont supprimés ;
- ㉕ *d)* Les mots : « du logement, » sont supprimés ;
- ㉖ *e)* La référence : « du II » est remplacée par la référence : « du III » ;
- ㉗ *f)* Est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « Lorsque ce meublé de tourisme est soumis au même III, elle publie, dans toute annonce relative à ce meublé, ce numéro de déclaration. » ;

- 28 Les II et III sont ainsi rédigés :
- 29 « 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 du présent article, 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 même 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.
- 30 « Dans ces mêmes communes, la personne mentionnée audit 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 cent vingt jours au cours d'une même année civile. Elle remplit ses obligations sur la base de la déclaration sur l'honneur mentionnée au même I.
- 31 « Un décret en Conseil d'État précise la fréquence et les modalités techniques de transmission des informations mentionnées au premier alinéa du présent II en fonction des caractéristiques des communes, de leurs besoins pour effectuer les contrôles de la réglementation prévue au présent chapitre et de la capacité de la personne mentionnée au I à répondre aux demandes des communes.
- 32 « 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.
- 33 « 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.
- 34 « Toute personne qui ne se conforme pas aux obligations résultant du second alinéa du II est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 50 000 € par annonce faisant l'objet du manquement.

- ③⑤ « 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. » ;
- ③⑥ 3° (*nouveau*) Il est ajouté un IV ainsi rédigé :
- ③⑦ « IV. – Les agents assermentés du service municipal ou départemental du logement mentionnés aux articles L. 621-4 et L. 651-6 du code de la construction et de l’habitation sont habilités à rechercher et à constater toute infraction aux articles L. 324-1-1 et L. 324-2 du présent code ainsi qu’au présent article sur le territoire relevant du service municipal du logement. Ils sont notamment habilités à recevoir toute déclaration et à se faire présenter par les personnes mentionnées au II de l’article L. 324-1-1 et au I du présent article le décompte mentionné au IV de l’article L. 324-1-1. »

#### **Article 51 bis (*nouveau*)**

- ① I. – Au second alinéa de l’article L. 134-3 du code de la construction et de l’habitation, après le mot : « location, », sont insérés les mots : « , à l’exception des locations saisonnières, ».
- ② II. – Au VII de l’article L. 125-5 du code de l’environnement, après le mot : « applicable », sont insérés les mots : « aux locations saisonnières ainsi qu’ ».
- ③ III. – La première phrase du premier alinéa de l’article L. 1334-7 du code de la santé publique est complétée par les mots : « , à l’exception des locations saisonnières ».

#### **Article 52**

- ① I. – Après la troisième phrase du septième alinéa du IV de l’article L. 302-1 du code de la construction et de l’habitation, est insérée une phrase ainsi rédigée : « 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 code de la construction et de l'habitation, 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 avant-dernier 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 code de la construction et de l'habitation, 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.
- ④ IV (*nouveau*). – Par dérogation à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation, les plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programmes locaux de l'habitat arrêtés ou approuvés avant la publication du décret prévu au septième alinéa du IV du même article L. 302-1 et ne comportant pas d'objectif de développement d'une offre de logements intermédiaires, tel que prévu au même septième alinéa, peuvent être rendus exécutoires dans un délai d'un an à compter de cette publication. Ils doivent être adaptés dans un délai de deux ans, ou de trois ans si cette mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme, à compter de la publication du décret précité.
- ⑤ V (*nouveau*). – Le second alinéa de l'article L. 313-26 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :
- ⑥ « Nonobstant toute clause contraire, toute aliénation de ces logements intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 faisant l'objet d'un contrat de réservation mentionné au premier alinéa du présent article substitue de plein droit l'acquéreur dans les droits et obligations du vendeur, y compris celles résultant du contrat de réservation annexé au contrat de vente, à moins que les parties n'aient convenu qu'en cas de vente le vendeur pouvait mettre à la disposition du réservataire, au moment de la vente, un logement équivalent. Dans un tel cas, le logement de remplacement est par priorité situé dans le même ensemble immobilier ou, à défaut, dans la même commune que celui qui est aliéné, sauf accord du réservataire pour une localisation différente. Le présent alinéa ne s'applique pas aux logements vendus dans les conditions prévues à l'article L. 443-9. »

- ⑦ VI (*nouveau*). – Après l'article L. 353-9-3 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 353-9-4 ainsi rédigé :
- ⑧ « Art. L. 353-9-4. – Nonobstant toutes dispositions ou stipulations contraires, les sociétés dont l'activité principale est d'opérer dans le secteur du logement intermédiaire peuvent louer, meublés ou non, les logements conventionnés en application de l'article L. 351-2. Le loyer peut être majoré du prix de la location des meubles. Ce prix est fixé et peut être révisé dans les conditions prévues à l'article L. 442-8-3-1. »

#### **Article 52 bis (*nouveau*)**

L'article L. 253-8 du code de la construction et de l'habitation est complété par les mots : « , dès lors que les logements concernés sont soit des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5, soit des logements locatifs intermédiaires tels que définis à l'article L. 302-16 ».

#### **Article 52 ter (*nouveau*)**

À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 301-4-2 du code de la construction et de l'habitation, le mot : « deux » est remplacé par le mot : « trois ».

#### **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 début du II, la mention : « II. – » est supprimée et les mots : « au même article » sont remplacés par les mots : « à l'article » ;
- ⑤ 2° Le titre II *bis* est ainsi rédigé :

⑥

« TITRE II BIS

⑦

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

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<sup>er</sup> par les personnes mentionnées au même article 1<sup>er</sup>.

⑨

« Le conseil fait des propositions au 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<sup>er</sup> et des conditions de leur exercice, s'agissant notamment de :

⑩

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

⑪

« 2° La nature de l'obligation de compétence professionnelle prévue 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup>. 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 au même article 1<sup>er</sup>.

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 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 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. – Après le mot : « infructueuse », la fin du dernier alinéa de l’article L. 615-4-2 du code de la construction et de l’habitation est supprimée.
- ㉒ III. – Le dernier alinéa du II de l’article 5 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi rédigé :
- ㉓ « Les manquements à l’obligation mentionnée au même premier alinéa sont punis d’une amende administrative, prononcée par le représentant de l’État dans le département, dont le montant ne peut être supérieur à 5 000 € pour une personne physique et à 15 000 € pour une personne morale. L’amende est prononcée après que l’intéressé a été informé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé. Le montant de l’amende est proportionné à la gravité des faits constatés. »

#### **Article 53 bis (nouveau)**

- ① La section 2 du chapitre I<sup>er</sup> du titre I<sup>er</sup> du livre I<sup>er</sup> du code de la construction et de l’habitation est complétée par une sous-section 7 ainsi rédigée :
- ② « *Sous-section 7*
- ③ « ***Accès des services statistiques publics  
aux parties communes des immeubles***
- ④ « *Art. L. 111-6-8.* – Afin d’être en mesure d’assurer leurs missions de service public, l’Institut national de la statistique et des études économiques et les services statistiques ministériels ont accès, selon des modalités définies par décret en Conseil d’État, aux parties communes des immeubles d’habitation. »

#### **Article 53 ter (nouveau)**

Le II de l’article L. 353-15 du code de la construction et de l’habitation est abrogé.

**Article 53 quater (nouveau)**

- ① Après le *a* de l'article 14 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, il est inséré un *a bis A* ainsi rédigé :
- ② « *a bis A*) Pour toute personne d'utiliser la dénomination "agent immobilier", "syndic de copropriété" ou "administrateur de biens" sans être titulaire de la carte instituée par l'article 3 ; ».

**Article 53 quinquies (nouveau)**

- ① À titre expérimental, et pour une durée de cinq ans à compter de la publication de la présente loi, les collectivités territoriales volontaires peuvent mettre en place des « points info habitat » destinés à constituer un guichet unique rassemblant l'accès aux acteurs intervenant au service de l'habitat et du logement sur leur territoire.
- ② Proposant une gamme complète de conseils et d'aides à l'attention des propriétaires, accédants à la propriété et locataires, le « point info habitat » leur permet de s'informer sur les aides et accompagnements possibles en matière de rénovation, construction, location, aides financières, juridiques et techniques.
- ③ Le « point info habitat » est également un lieu de sensibilisation aux économies d'énergie et autres démarches vertueuses pour la protection de l'environnement ainsi qu'aux nouvelles réglementations.
- ④ Il constitue aussi un lieu de concertation publique consacré à l'habitat sur le territoire.

## TITRE IV

### AMÉLIORER LE CADRE DE VIE

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

#### Revitalisation des centres-villes

#### Article 54

- ① I. – Le titre préliminaire du livre III du code de la construction et de l’habitation est ainsi modifié :
- ② 1° L’intitulé du chapitre III est complété par les mots : « et opérations de revitalisation de territoire » ;
- ③ 2° Le même chapitre III est complété 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 locaux commerciaux et artisanaux ainsi que le tissu urbain de ce territoire pour améliorer son attractivité, lutter contre la vacance des logements et des locaux commerciaux et artisanaux ainsi que contre l’habitat indigne, réhabiliter l’immobilier de loisir, valoriser le patrimoine bâti et réhabiliter les friches urbaines, dans une perspective de mixité sociale, d’innovation et de développement durable.
- 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 de ses 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 au deuxième alinéa 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’intérêts.
- ⑦ « La convention définit le projet urbain, économique et social de revitalisation du territoire concerné, favorisant la mixité sociale, le développement durable, la valorisation du patrimoine et l’innovation. Elle

délimite le périmètre des secteurs d'intervention, parmi lesquels figure nécessairement le centre-ville de la ville principale du territoire de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre signataire.

- ⑧ « La convention précise sa durée, le calendrier, le plan de financement des actions prévues et leur répartition dans les secteurs d'intervention délimités. Certaines de ces actions peuvent être déléguées à des opérateurs constitués sous la forme de société coopérative d'intérêt collectif mentionnée à l'article 19 *quinquies* de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, pour les actions relatives au commerce et à l'artisanat, ou sous la forme d'association foncière urbaine de projet mentionnée à l'article L. 322-12 du code de l'urbanisme, pour les actions d'aménagement.
- ⑨ « Le cas échéant, une concertation publique est engagée à l'initiative de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre concerné préalablement à la signature de la convention mentionnée au deuxième alinéa du présent I.
- ⑩ « Le représentant de l'État dans le département informe régulièrement les députés et sénateurs élus dans le département sur la préparation et la conduite des opérations de revitalisation de territoire menées dans le département, en présentant notamment les actions engagées dans le cadre de la convention et les résultats obtenus.
- ⑪ « 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 dispositions mentionnées aux *a* à *e* du même article L. 303-1, elle tient lieu de convention d'opération programmée d'amélioration de l'habitat au sens dudit article L. 303-1.
- ⑫ « La convention d'opération de revitalisation de territoire prévoit également tout ou partie des actions suivantes :
- ⑬ « 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 ;
- ⑭ « 2° Un plan de relogement et d'accompagnement social des occupants, avec pour objectif prioritaire leur maintien au sein du même quartier requalifié ;
- ⑮ « 3° L'utilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne ;

- ⑩ « 4° Des actions en faveur de la transition énergétique du territoire, notamment de l'amélioration de la performance énergétique du parc immobilier et de la végétalisation urbaine et des immeubles ;
- ⑪ « 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 personnes en perte d'autonomie ;
- ⑫ « 6° Des actions ou opérations d'aménagement, au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, contribuant à l'aménagement des espaces et des équipements publics de proximité et prenant en compte les problèmes d'accessibilité, de desserte des commerces et des locaux artisanaux de centre-ville et de mobilité ainsi que l'objectif de localisation des commerces en centre-ville ;
- ⑬ « 6° *bis (nouveau)* Un dispositif d'intervention immobilière et foncière visant la reconversion ou la réhabilitation des sites industriels et commerciaux vacants et des sites administratifs et militaires déclassés, dans un but de limitation des nouvelles emprises foncières ;
- ⑭ « 7° Des actions destinées à moderniser ou à créer des activités ou des animations économiques, commerciales, artisanales, touristiques ou culturelles, sous la responsabilité d'un opérateur ;
- ⑮ « 8° Des actions ou opérations favorisant, en particulier en centre-ville, 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 ;
- ⑯ « 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 de l'avant-dernier 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.
- ⑰ « 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 au même article L. 214-1 peut être délégué à l'opérateur chargé de la mise en œuvre des actions prévues aux 7° ou 8° du présent II.

- ②4 « 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. » ;
- ②5 3° Le chapitre IV est abrogé.
- ②6 *I bis (nouveau).* – À la dernière phrase du premier alinéa de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme, la référence : « L. 304-1 » est remplacée par la référence : « L. 303-2 ».
- ②7 II. – L'article L. 752-2 du code de commerce est complété par des IV et V ainsi rédigés :
- ②8 « IV. – Par dérogation à l'article L. 752-1, ne sont pas soumis à autorisation d'exploitation commerciale les projets mentionnés au 1° à 6° du même article L. 752-1 dont l'implantation est prévue dans le secteur d'intervention du centre-ville de la ville principale objet d'une opération de revitalisation de territoire définie au I de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation.
- ②9 « V. – Le représentant de l'État dans le département peut suspendre par arrêté, après avis de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre et des communes signataires d'une convention d'opération 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 aux 1°, 4° et 7° de l'article L. 752-1 du présent code dont l'implantation est prévue sur le territoire d'une ou de 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 et de l'analyse des données existantes sur la zone de chalandise, 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.

- ③⑩ « Le représentant de l'État dans le département peut également suspendre par arrêté, après avis du ou des établissements publics de coopération intercommunale et des communes concernés, l'enregistrement et l'examen en commission départementale d'aménagement commercial des demandes d'autorisation relatives aux projets mentionnés aux mêmes 1°, 4° et 7° qui sont situés dans des communes qui n'ont pas signé la convention mais sont membres de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre signataire de la convention ou d'un établissement public de coopération intercommunale limitrophe de celui-ci, lorsque ces projets, compte tenu de leurs caractéristiques et de l'analyse des données existantes sur leurs zones de chalandise, sont de nature à compromettre gravement les objectifs de l'opération, 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 par la dite opération.
- ③⑪ « La suspension de l'enregistrement et de l'examen des demandes prévue aux deux premiers alinéas du présent V 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.
- ③⑫ « Un décret en Conseil d'État fixe les conditions et modalités d'application du présent V. »
- ③⑬ III. – Les conventions de mise en œuvre des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés conclues sur le fondement de l'article L. 304-1 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction antérieure à la présente loi, demeurent en vigueur. Ces opérations peuvent être transformées en opérations de revitalisation de territoire dans le cadre d'un avenant à la convention initiale.
- ③⑭ IV. – Le V de l'article L. 752-2 du code de commerce est applicable 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.

#### **Article 54 bis A(nouveau)**

Au quatrième alinéa de l'article L. 581-19 du code de l'environnement, après le mot : « locales », sont insérés les mots : « et l'ensemble des restaurants ».

**Article 54 bis B (nouveau)**

- ① I. – Le code général des impôts est ainsi modifié :
- ② 1° Le *o* du 1° du I de l'article 31 est ainsi modifié :
- ③ a) Le 1 est ainsi rédigé :
- ④ « 1. Une déduction fixée :
- ⑤ « A. – Pour les logements situés dans les communes classées par arrêté des ministres chargés du budget et du logement dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant :
- ⑥ « – à 30 % des revenus bruts des logements donnés en location dans le cadre d'une convention mentionnée à l'article L. 321-4 du code de la construction et de l'habitation conclue entre le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et le 31 décembre 2019 ;
- ⑦ « – à 70 % des revenus bruts des logements donnés en location dans le cadre d'une convention mentionnée à l'article L. 321-8 du même code conclue entre le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et le 31 décembre 2019 ;
- ⑧ « B. – Dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, autres que celles mentionnées au A du présent 1 :
- ⑨ « – à 15 % des revenus bruts des logements donnés en location dans le cadre d'une convention mentionnée à l'article L. 321-4 du code de la construction et de l'habitation conclue entre le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et le 31 décembre 2019 ;
- ⑩ « – à 50 % des revenus bruts des logements donnés en location dans le cadre d'une convention mentionnée à l'article L. 321-8 du même code conclue entre le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et le 31 décembre 2019 ;
- ⑪ « C. – Dans les zones géographiques autres que celles mentionnées aux A et B du présent 1, à 50 % des revenus bruts des logements donnés en location dans le cadre d'une convention mentionnée au même article L. 321-8, conclue entre le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et le 31 décembre 2019, lorsque cette convention prévoit la réalisation de travaux mentionnés au *a* de l'article L. 321-4 du même code ;

- ⑫ « D. – Les taux mentionnés aux A, B et C du présent I sont portés à 85 % des revenus bruts lorsque les logements mentionnés au présent I sont donnés en mandat de gestion ou en location à un organisme public ou privé, agréé en application de l'article L. 365-4 du même code, soit en vue de leur location ou sous-location, meublée ou non, à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 du même code ou aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition, soit en vue de l'hébergement de ces mêmes personnes. » ;
- ⑬ b) Le 3 est abrogé ;
- ⑭ 2° Au troisième alinéa du 3° du I de l'article 156, les mots : « la déduction prévue au *f* » sont remplacés par les mots : « l'une des déductions prévues aux *f* ou *o* ».
- ⑮ II. – Le 1° du I s'applique aux conventions signées à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2018. Le B du I s'applique à compter de l'imposition des revenus de l'année 2018.
- ⑯ III. – La perte de recettes pour l'État résultant des I et II du présent article est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits mentionnés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

#### **Article 54 bis (nouveau)**

Au 6° de l'article L. 752-1 du code de commerce, le nombre : « 1 000 » est remplacé par le nombre : « 2 500 ».

#### **Article 54 ter (nouveau)**

À titre expérimental, pour une durée de trois ans à compter de la promulgation de la présente loi, l'établissement public national mentionné à l'article L. 325-1 du code de l'urbanisme peut être autorisé à exercer ses missions dans le périmètre des opérations de revitalisation de territoire prévues à l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation.

#### **Article 54 quater (nouveau)**

*(Supprimé)*

### **Article 54 quinquies (nouveau)**

- ① I. – Après l'article L. 214-2 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 214-2-1 ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 214-2-1.* – Le contrat de revitalisation artisanale et commerciale est conclu entre l'État, les collectivités territoriales, leurs établissements publics et un opérateur du contrat, personne morale de droit public ou de droit privé. Il a pour objectif de favoriser la diversité, le développement et la modernisation des activités dans des périmètres caractérisés soit par une disparition progressive des activités commerciales, soit par un développement de la monoactivité au détriment des commerces et des services de proximité, soit par une dégradation de l'offre commerciale, ou de contribuer à la sauvegarde et à la protection du commerce de proximité.
- ③ « Le contrat de revitalisation artisanale et commerciale précise les obligations de chacune des parties, notamment :
- ④ « 1° L'objet du contrat, sa durée et les conditions dans lesquelles il peut éventuellement être prorogé ou modifié ;
- ⑤ « 2° Le périmètre géographique d'intervention de l'opérateur ;
- ⑥ « 3° Les conditions de rachat, de résiliation ou de déchéance par la collectivité territoriale ou le groupement ainsi que, éventuellement, les conditions et les modalités d'indemnisation de l'opérateur ;
- ⑦ « 4° Les conditions financières de réalisation de l'opération.
- ⑧ « L'élaboration du projet de contrat de revitalisation artisanale et commerciale fait l'objet d'une concertation dans les conditions prévues à l'article L. 300-2. La chambre de commerce et d'industrie territoriale et la chambre de métiers et de l'artisanat dans le ressort desquelles se situe le périmètre géographique d'intervention envisagé pour l'opérateur ainsi que le président de l'établissement public ou du syndicat mixte mentionné à l'article L. 122-4 sont associés à l'élaboration du contrat de revitalisation artisanale et commerciale.
- ⑨ « Le projet de contrat, avant sa conclusion, est arrêté par l'organe délibérant des collectivités territoriales signataires.
- ⑩ « L'État et les collectivités territoriales, ainsi que leurs établissements publics, peuvent charger l'opérateur du contrat de revitalisation artisanale

et commerciale d'acquérir des biens nécessaires à la mise en œuvre du contrat, y compris, le cas échéant, par voie d'expropriation ou de préemption. L'opérateur peut procéder à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de son intervention. Il assure, le cas échéant, la maîtrise d'ouvrage des travaux nécessaires à l'exécution du contrat ainsi que les études et les missions concourant à son exécution. À cet effet, l'État et les collectivités territoriales, ainsi que leurs établissements publics, fixent à l'opérateur des objectifs et des priorités en termes de diversification, de développement et de réhabilitation de l'offre commerciale, ainsi qu'un calendrier pour la réalisation de ces objectifs. Le non-respect de ce calendrier peut être un motif de résiliation anticipée du contrat de revitalisation artisanale et commerciale. »

- ⑪ II. – L'article 19 de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises est abrogé. Les contrats conclus ou renouvelés sur son fondement avant la date de publication de la présente loi continuent de produire leurs effets dans les conditions applicables avant cette date et jusqu'à leur terme.

## CHAPITRE II

### Rénovation énergétique

#### Article 55

- ① I. – L'article L. 111-10-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 111-10-3. – I. – Des actions de réduction de la consommation d'énergie finale sont mises en œuvre dans certains bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments à usage tertiaire existant à la date de publication de la loi n° du portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique afin de parvenir à une réduction de la consommation d'énergie finale pour 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 « Les actions définies au présent article s'inscrivent en cohérence avec les objectifs fixés par la stratégie nationale de développement à faible intensité de carbone mentionnée à l'article L. 222-1 B du code de l'environnement.

- ④ « Tout bâtiment, partie de bâtiment ou ensemble de bâtiments soumis à l'obligation doit atteindre, pour chacune des années 2030, 2040 et 2050, les objectifs suivants :
- ⑤ « 1° Soit un niveau de consommation d'énergie finale réduit, respectivement, de 40 %, 50 % et 60 % par rapport à 2010 ;
- ⑥ « 2° Soit, notamment pour les bâtiments mis en service à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011, un niveau de consommation d'énergie finale fixé en valeur absolue, en fonction de la consommation énergétique des bâtiments nouveaux de leur catégorie.
- ⑦ « Les objectifs mentionnés aux 1° et 2° du présent I peuvent être modulés en fonction :
- ⑧ « a) De contraintes techniques, architecturales, ou patrimoniales relatives aux bâtiments concernés ;
- ⑨ « b) D'un changement de l'activité exercée dans ces bâtiments ou du volume de cette activité ;
- ⑩ « c) De coûts manifestement disproportionnés des actions par rapport aux avantages attendus en termes de consommation d'énergie finale.
- ⑪ « La chaleur fatale autoconsommée par les bâtiments soumis à obligation peut être déduite de la consommation, contribuant ainsi à atteindre les objectifs.
- ⑫ « La consommation d'énergie liée à la recharge de tout véhicule électrique et hybride rechargeable est déduite de la consommation énergétique du bâtiment et ne rentre pas dans la consommation de référence.
- ⑬ « II. – Les propriétaires des bâtiments ou des parties de bâtiments et, le cas échéant, les preneurs à bail sont soumis à l'obligation prévue au I pour les actions qui relèvent de leurs responsabilités respectives. Ils définissent ensemble les actions destinées à respecter cette obligation et mettent en œuvre les moyens correspondants chacun en ce qui les concerne.
- ⑭ « Chaque partie assure la transmission des consommations d'énergie des bâtiments ou parties de bâtiments la concernant pour suivi du respect de son obligation.
- ⑮ « L'évaluation du respect de l'obligation est annexée, à titre d'information :

- ⑯ « 1° En cas de vente, à la promesse ou au compromis de vente et, à défaut, à l'acte authentique de vente ;
- ⑰ « 2° En cas de location, au contrat de bail.
- ⑱ « III. – Un décret en Conseil d'État détermine :
- ⑲ « 1° Les catégories de bâtiments soumis à l'obligation prévue au I, en fonction de leur surface et du type d'activité qui y est exercée à titre principal ;
- ⑳ « 2° Pour chaque catégorie de bâtiments soumis à l'obligation, les conditions de détermination de l'objectif de réduction de consommation énergétique finale mentionné au 2° du même I ;
- ㉑ « 3° Les conditions d'application de la modulation prévue aux *a*, *b* et *c* dudit I ;
- ㉒ « 4° Les modalités de mise en place d'une plateforme informatique permettant de recueillir et de mettre à disposition des personnes soumises à l'obligation prévue au I, de manière anonymisée, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, les données de consommation et d'assurer le suivi de la réduction de consommation d'énergie finale, ainsi que les modalités de transmission de ces données ;
- ㉓ « 5° Les modalités selon lesquelles l'évaluation et le contrôle du respect de l'obligation de réduction des consommations d'énergie finale, à chacune des échéances de 2030, 2040 et 2050, sont établis ;
- ㉔ « 6° Les modalités selon lesquelles sont publiés 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 d'énergie finale au cours des trois années écoulées, les objectifs passés et le prochain objectif à atteindre ;
- ㉕ « 7° (*nouveau*) Les modalités de mise en œuvre d'une procédure de sanction administrative en cas de non-respect de l'obligation prévue au 1° du I. »
- ㉖ II (*nouveau*). – Le présent article entre en vigueur à compter de la publication du décret en Conseil d'État mentionné au III de l'article L. 111-10-3 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction résultant du I du présent article, et au plus tard un an après la promulgation de la présente loi.



### **Article 55 bis A (nouveau)**

L'article L. 111-4 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée : « Ces règles concernent notamment les performances environnementales du bâtiment tout au long de son cycle de vie, la qualité sanitaire et le confort d'usage du logement. »

### **Article 55 bis B (nouveau)**

- ① I. – La section 4 du chapitre I<sup>er</sup> du titre I<sup>er</sup> du livre I<sup>er</sup> du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :
- ② 1° Au début, il est ajouté un article L. 111-8-5 ainsi rédigé :
- ③ « *Art. L. 111-8-5.* – Un décret en Conseil d'État définit :
- ④ « 1° Pour les produits de construction, les modalités de calcul et de formalisation dans la déclaration de performance environnementale du produit :
- ⑤ « *a)* Des émissions de gaz à effet de serre tout au long du cycle de vie du bâtiment dans lequel ils sont incorporés ;
- ⑥ « *b)* De leur contribution au stockage temporaire de ces gaz pendant la durée de vie des bâtiments ;
- ⑦ « *c)* De la quantité de matériaux biosourcés ou recyclables qui leur sont incorporés ;
- ⑧ « 2° Les catégories de produits dont la déclaration de performance environnementale doit indiquer leur impact sur la qualité de l'air intérieur du bâtiment ;
- ⑨ « 3° Les obligations de transmission des déclarations de performance environnementale des produits de construction à l'observatoire de la performance environnementale des produits de construction ;
- ⑩ « 4° Les obligations de compétences et d'indépendance des personnes réalisant ou vérifiant les déclarations de performance environnementale des produits de construction. » ;
- ⑪ 2° À la première phrase de l'article L. 111-9-1, les mots : « la réglementation thermique a été prise » sont remplacés par les mots : « les réglementations environnementales et thermiques ont été prises ».

**Article 55 bis C (nouveau)**

- ① I. – Le code de la construction et de l’habitation est ainsi modifié :
- ② 1° L’article L. 134-3-1 est ainsi modifié :
- ③ a) Au premier alinéa, les mots : « à des fins d’information » sont supprimés ;
- ④ b) Le second alinéa est supprimé ;
- ⑤ 2° Le dernier alinéa du II de l’article L. 271-4 est supprimé.
- ⑥ II. – L’avant-dernier alinéa de l’article 3-3 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 13 décembre 1986 est supprimé.
- ⑦ III. – Le présent article entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2020.

**Article 55 bis D (nouveau)**

- ① L’article L. 228-4 du code de l’environnement est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Dans le domaine de la construction ou de la rénovation de bâtiments, elle prend en compte les exigences de lutte contre les émissions de gaz à effet de serre et du stockage de carbone et veille au recours à des matériaux renouvelables d’origine biosourcée. »

**Article 55 bis (nouveau)**

- ① I. – L’article L. 111-9 du code de la construction et de l’habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Au début, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- ③ « Les caractéristiques énergétiques et environnementales des bâtiments et parties de bâtiments neufs s’inscrivent dans une exigence de lutte contre les changements climatiques, de sobriété de la consommation de la ressource et de préservation de la qualité de l’air intérieur. Elles répondent à des objectifs d’économies d’énergie, de limitation de l’empreinte carbone par le stockage carbone durant la vie du bâtiment, de recours à des matériaux renouvelables d’origine biosourcée, d’incorporation de matériaux

issus du recyclage, de recours aux énergies renouvelables et d'amélioration de la qualité de l'air intérieur. » ;

- ④ 2° Le troisième alinéa est ainsi rédigé :
- ⑤ « – à partir de 2020, pour les constructions nouvelles, en fonction des différentes catégories de bâtiments, le niveau d'empreinte carbone à respecter, évalué sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment, en intégrant la capacité de stockage du carbone dans les matériaux ; »
- ⑥ 3° Après le même troisième alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :
- ⑦ « – les exigences en matière de qualité de l'air intérieur des bâtiments ;
- ⑧ « – les exigences en matière de recours à des matériaux renouvelables d'origine biosourcée ou d'incorporation de matériaux issus du recyclage ;
- ⑨ « – les exigences en matière de stockage de carbone pendant les phases de construction et de démolition des bâtiments ; ».
- ⑩ II. – Au second alinéa de l'article L. 152-1 du code de la construction et de l'habitation, le mot : « deuxième » est remplacé par le mot : « troisième ».

### **Article 55 ter (nouveau)**

- ① I. – L'article L. 111-10-5 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 111-10-5.* – I. – Il est créé pour tout logement un carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien de ce logement.
- ③ « Constituent des logements au sens du présent article les locaux destinés à l'habitation mentionnés à l'article L. 631-7.
- ④ « Ce carnet est un outil permettant de connaître l'état du logement et du bâtiment, lorsque le logement est soumis au statut de la copropriété, le fonctionnement de leurs équipements et d'accompagner l'amélioration progressive de leur performance environnementale. Les éléments contenus dans le carnet n'ont qu'une valeur informative.
- ⑤ « Ce carnet est un outil permettant l'accompagnement et le suivi de l'amélioration de la performance énergétique et environnementale du bâtiment et du logement pour toute la durée de vie de celui-ci. Les éléments contenus dans le carnet n'ont qu'une valeur informative.

- ⑥ « Ce carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien mentionne l'ensemble des informations utiles à la bonne utilisation, à l'entretien et à l'amélioration progressive de la performance énergétique du logement et des parties communes lorsque le logement est soumis au statut de la copropriété. L'opérateur d'un tel service est tenu à déclaration auprès de l'État et d'assurer la possibilité de récupérer les informations et la portabilité du carnet numérique sans frais de gestion supplémentaires.
- ⑦ « Le carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien est un service en ligne sécurisé qui regroupe les informations visant à améliorer l'information des propriétaires, des acquéreurs et des occupants des logements.
- ⑧ « Le carnet numérique intègre le dossier de diagnostic technique mentionné à l'article L. 271-4 et, lorsque le logement est soumis au statut de la copropriété, les documents mentionnés à l'article L. 721-2.
- ⑨ « II. – Le carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement est obligatoire pour toute construction neuve dont le permis de construire est déposé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020 et pour tous les logements et immeubles existants faisant l'objet d'une mutation fixée par décret et antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2025.
- ⑩ « III. – Le carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement est établi et mis à jour :
- ⑪ « 1° Pour les constructions neuves, par le maître de l'ouvrage qui renseigne le carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien et est tenu de le transmettre à son acquéreur à la réception du logement ;
- ⑫ « 2° Pour les logements existants, par le propriétaire du logement. Le syndicat des copropriétaires transmet les informations relatives aux parties communes.
- ⑬ « Ce carnet est transféré au nouveau propriétaire lors de tout changement de propriété du logement et au plus tard à la signature de l'acte de mutation. »
- ⑭ II. – Un décret en Conseil d'État, publié dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la présente loi, précise les modalités d'application du présent article.

**Article 55 quater (nouveau)**

- ① L'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Au premier alinéa du II, après le mot : « améliorer », sont insérés les mots : « la performance énergétique de l'habitat et » ;
- ③ 2° À la première phrase du troisième alinéa du IV, après le mot : « réhabilitation », sont insérés les mots : « , notamment énergétique, ».

**Article 55 quinquies (nouveau)**

- ① L'article 28 de la loi n° 2013-312 du 15 avril 2013 visant à préparer la transition vers un système énergétique sobre et portant diverses dispositions sur la tarification de l'eau et sur les éoliennes est ainsi modifié :
- ② 1° Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I » ;
- ③ 2° À la deuxième phrase du quatorzième alinéa, l'année : « 2017 » est remplacée par l'année : « 2020 » ;
- ④ 3° Il est ajouté un II ainsi rédigé :
- ⑤ « II. – En application de l'article L.O. 1113-6 du code général des collectivités territoriales, l'expérimentation prévue au I du présent article est prorogée jusqu'au 15 avril 2021.
- ⑥ « Cette prorogation est applicable aux collectivités territoriales et groupements de collectivités qui sont déjà engagés dans cette expérimentation dans les conditions fixées par la loi. »

**Article 55 sexies (nouveau)**

- ① À titre expérimental, et pour une durée de deux ans à compter de la publication de la présente loi, les collectivités territoriales volontaires peuvent mettre en place une stratégie territoriale de résorption de la précarité énergétique.
- ② Élaborée et mise en œuvre en coordination avec les travailleurs sociaux, les associations, les opérateurs habitat et les entreprises locales du bâtiment, cette stratégie vise à réduire de 15 % la précarité énergétique sur le territoire concerné. Elle s'appuie sur la création d'une instance

territoriale de la résorption de la précarité énergétique réunissant l'ensemble des parties prenantes pour coordonner leurs actions de lutte contre la précarité énergétique.

- ③ Cette stratégie territoriale rassemble les acteurs concernés, réalise un diagnostic partagé du territoire, définit les actions à mettre en œuvre pour identifier les ménages en situation de précarité énergétique et pour systématiser les diagnostics énergétiques des logements et l'accompagnement des ménages concernés afin de massifier les opérations de rénovation destinées aux ménages en situation de précarité énergétique.
- ④ Cette stratégie expérimente une simplification des différents guichets d'information des ménages pour fournir une information intégrée technique et juridique en matière de rénovation, construction, location et vente ainsi qu'en matière d'aides financières locales ou nationales associées.

### 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, la référence : « au 2 » est remplacée par les références : « aux 2 ou 3 du présent article » ;
- ③ 2° Il est ajouté un 3 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, aux IV et VI de l'article L. 123-3 du code de la construction et de l'habitation, aux I et II de l'article L. 511-6 du même code et au I de l'article L. 521-4 dudit code. »

##### **Article 56 bis (nouveau)**

- ① La sous-section 2 de la section 2 du chapitre I<sup>er</sup> du titre I<sup>er</sup> du livre I<sup>er</sup> du code de la construction et de l'habitation est complétée par un article L. 111-6-1-4 ainsi rédigé :

- ② « *Art. L. 111-6-1-4.* – La division par lots, en propriété ou en jouissance, d’une résidence, d’un appartement ou de tout immeuble à usage d’habitation confère à celui-ci le statut d’habitat collectif. »

**Article 56 ter (nouveau)**

- ① La section 6 du chapitre II du titre préliminaire du livre III du code de la construction et de l’habitation est complétée par un article L. 302-20 ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 302-20.* – Les plans locaux de lutte contre l’habitat indigne prévus aux articles L. 302-17 à L. 302-19 sont adoptés avant le 31 décembre 2020. »

**Article 56 quater (nouveau)**

- ① Le titre III du livre VI du code de la construction et de l’habitation est ainsi modifié :
- ② 1° L’article L. 634-1 est ainsi modifié :
- ③ a) Le I est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ④ « Ce dispositif de déclaration ne s’applique pas aux logements mis en location par un organisme de logement social, ni aux logements qui font l’objet d’une convention prévue à l’article L. 351-2. » ;
- ⑤ b) Il est ajouté un III ainsi rédigé :
- ⑥ « III. – À la demande d’une ou plusieurs communes membres d’un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d’habitat, l’organe délibérant de cet établissement peut déléguer à ces communes la mise en œuvre et le suivi, sur leurs territoires respectifs, des articles L. 634-3 à L. 634-4 s’agissant des zones soumises à déclaration de mise en location.
- ⑦ « Cette délégation est limitée à la durée de validité du plan local de l’habitat. Le maire de chaque commune délégataire adresse à l’établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre un rapport annuel sur l’exercice de cette délégation. » ;

- ⑧ 2° Le premier alinéa de l'article L. 634-3 est complété par une phrase ainsi rédigée : « Cette déclaration ne concerne pas les propriétaires ou les logements mentionnés au second alinéa du I de l'article L. 634-1. » ;
- ⑨ 3° L'article L. 635-1 est ainsi modifié :
- ⑩ a) Le I est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ⑪ « Ce dispositif d'autorisation préalable ne s'applique pas aux logements mis en location par un organisme de logement social, ni aux logements qui bénéficient d'une convention avec l'État en application de l'article L. 351-2. » ;
- ⑫ b) Il est ajouté un III ainsi rédigé :
- ⑬ « III. – À la demande d'une ou plusieurs communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, l'organe délibérant de cet établissement peut déléguer à ces communes la mise en œuvre et le suivi sur leurs territoires respectifs des articles L. 635-3 à L. 635-10 s'agissant des zones soumises à déclaration de mise en location.
- ⑭ « Cette délégation est limitée à la durée de validité du plan local de l'habitat. Le maire de chaque commune délégataire adresse à l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation. » ;
- ⑮ 4° Le premier alinéa de l'article L. 635-3 est complété par une phrase ainsi rédigée : « Cette autorisation préalable ne concerne pas les logements mentionnés au second alinéa du I de l'article L. 635-1. »

### **Article 56 quinquies (nouveau)**

- ① I. – Au 5° *bis* de l'article 225-19 du code pénal, le mot : « cinq » est remplacé par le mot : « dix ».
- ② II. – Au 3° du IV de l'article L. 1337-4 du code de la santé publique, le mot : « cinq » est remplacé par le mot : « dix ».
- ③ III. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ④ 1° Au 3° du VII de l'article L. 123-3, le mot : « cinq » est remplacé par le mot : « dix » ;



- ⑤ 2° Au 3° du III de l'article L. 511-6, le mot : « cinq » est remplacé par le mot : « dix ».

### **Article 56 *sexies* A (nouveau)**

- ① I. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Le 1° du VII de l'article L. 123-3, du III de l'article L. 511-6 et du II de l'article L. 521-4 est complété par une phrase ainsi rédigée : « Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation ; »
- ③ 2° Le VIII de l'article L. 123-3, le IV de l'article L. 511-6 et le deuxième alinéa du III de l'article L. 521-4 sont complétés par une phrase ainsi rédigée : « Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation. »
- ④ II. – Le 5° de l'article 225-19 du code pénal est complété par une phrase ainsi rédigée : « Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 est égal à celui de l'indemnité d'expropriation ; ».
- ⑤ III. – L'article L. 1337-4 du code de la santé publique est ainsi modifié :
- ⑥ 1° Le 1° du IV est complété par une phrase ainsi rédigée : « Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation ; »
- ⑦ 2° Le V est complété par une phrase ainsi rédigée : « Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au

neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation. »

**Article 56 *sexies* B (nouveau)**

- ① I. – L'article 225-19 du code pénal est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Le prononcé des peines complémentaires mentionnées aux 4° *bis*, 5° et 5° *bis* est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable de l'infraction prévue à l'article 225-14. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur. »
- ③ II. – Le IV de l'article L. 1337-4 du code de la santé publique est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ④ « Le prononcé des peines complémentaires mentionnées aux 1° et 3° est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur. »
- ⑤ III. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ⑥ 1° Le VII de l'article L. 123-3 et le III de l'article L. 511-6 sont complétés par un alinéa ainsi rédigé :
- ⑦ « Le prononcé des peines complémentaires mentionnées aux 1° et 3° est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur. » ;
- ⑧ 2° Le 1° du II de l'article L. 521-4 est complété par une phrase ainsi rédigée : « Cette confiscation est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer cette peine, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur ; ».

### **Article 56 *sexies* C (nouveau)**

- ① I. – Après l'article L. 322-7 du code des procédures civiles d'exécution, il est inséré un article L. 322-7-1 ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 322-7-1.* – La personne condamnée à l'une des peines complémentaires prévues au 5° *bis* de l'article 225-19 du code pénal, au 3° du IV de l'article L. 1337-4 du code de la santé publique, au 3° du VII de l'article L. 123-3 du code de la construction et de l'habitation et au 3° du III de l'article L. 511-6 du même code ne peut se porter enchérisseur pendant la durée de cette peine, sauf dans le cas d'une acquisition pour une occupation à titre personnel. »
- ③ II. – Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du I.

### **Article 56 *sexies* D (nouveau)**

- ① I. – Le code de la sécurité sociale est ainsi modifié :
- ② 1° Le premier alinéa du III de l'article L. 542-2 est complété par les mots : « ou si cette mise en conformité, réalisée dans le délai susmentionné, ne procède pas de travaux qui ont été engagés par le propriétaire mais qui ont été réalisés d'office en exécution d'une mesure de police au titre de la lutte contre l'habitat indigne » ;
- ③ 2° Le premier alinéa du III de l'article L. 831-3 est complété par les mots : « ou si cette mise en conformité, réalisée dans le délai susmentionné, ne procède pas de travaux qui ont été engagés par le propriétaire mais qui ont été réalisés d'office en exécution d'une mesure de police au titre de la lutte contre l'habitat indigne ».
- ④ II. – Le Gouvernement dépose sur le bureau de l'Assemblée nationale et du Sénat, avant la fin du mois de février 2019, un rapport sur la mise en œuvre des mesures de conservation de l'allocation de logement, portant notamment sur le nombre de procédures déclenchées et le montant détaillé des sommes non restituées aux bailleurs. Le rapport s'attache particulièrement à proposer des pistes pertinentes d'utilisation des sommes conservées non restituées aux bailleurs.

### **Article 56 *sexies* (nouveau)**

Les syndics de copropriété prévus à l'article 17 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, à

l'exception de ceux mentionnés à l'article 17-2 de la même loi, déclarent au procureur de la République les activités de location, dans la copropriété, de locaux à usage d'habitation dont l'exploitation est contraire aux prescriptions du règlement sanitaire départemental ou est susceptible de porter atteinte à la dignité humaine, à la sécurité des personnes ou à la santé publique sur le fondement de l'article 225-14 du code pénal, de l'article L. 1337-4 du code de la santé publique et des articles L. 123-3, L. 511-6 et L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation. Cette déclaration est sans préjudice de l'éventuelle déclaration de soupçon prévue à l'article L. 561-15 du code monétaire et financier.

### **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 « III. – 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 et des mesures 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) Après la première phrase du dernier alinéa du même III, est insérée 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 à huitième alinéas sont remplacés par quatre alinéas ainsi rédigés :
- ⑬ « À l’expiration du délai fixé, si les mesures et travaux prescrits par cet arrêté 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.
- 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 travaux et des mesures prescrits. 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) Après la première phrase du onzième alinéa, est insérée 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 à l’avant-dernier alinéa de l’article L. 301-5-1-2, la référence : « au III de l’article L. 1331-29 » est remplacée par les références : « 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 ainsi rédigé :

- ⑳ « 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 du présent article. » ;
- ㉑ b) Le IV est ainsi rédigé :
- ㉒ « 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.
- ㉓ « Son montant est modulé en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.
- ㉔ « 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.
- ㉕ « 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.
- ㉖ « Lorsque l'arrêté concerne un immeuble en indivision, l'astreinte est appliquée dans les conditions fixées à l'article L. 541-2-1.
- ㉗ « 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.
- ㉘ « 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.
- ㉙ « Le montant des sommes demandées ne peut être supérieur au montant de l'amende prévue au I de l'article L. 511-6.
- ㉚ « 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 à fiscalité propre 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 ce dernier, 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.
- ③③ « 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 du présent article. 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 à L. 541-6 du présent code. » ;
- ③④ c) Le premier alinéa du V est ainsi rédigé :
- ③⑤ « V. – Lorsque l'arrêté de péril n'a pas été exécuté dans le délai fixé, le maire met en demeure le propriétaire de procéder à cette exécution dans un délai qu'il fixe et qui ne peut être inférieur à un mois. À 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. » ;
- ③⑥ 5° Au 1° de l'article L. 541-1, la référence : « de l'article L. 1331-29 » est remplacée par les références : « des articles L. 1331-29-1 et L. 1334-2 » ;
- ③⑦ 6° L'article L. 543-1 est ainsi modifié :
- ③⑧ a) Le premier alinéa est ainsi rédigé :
- ③⑨ « 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 du présent code 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. » ;

- ④⑩      *b)* Le deuxième alinéa est supprimé ;
- ④⑪      *c)* Le troisième alinéa est ainsi modifié :
- ④⑫      – à la première phrase, les mots : « par la mise en demeure » sont supprimés ;
- ④⑬      – après le mot : « notifié », la fin de la même première phrase est ainsi rédigée : « par arrêté de l'autorité publique compétente à chacun des copropriétaires et recouvré à l'encontre de chacun d'eux. » ;
- ④⑭      – la seconde phrase est supprimée ;
- ④⑮      *d)* Au quatrième alinéa, les mots : « par la mise en demeure » sont supprimés, après le mot : « publique », il est inséré le mot : « compétente » et, à la fin, les mots : « dont le montant court à compter de la mise en demeure adressée au syndic de la copropriété » sont supprimés ;
- ④⑯      *e)* L'avant-dernier alinéa est ainsi rédigé :
- ④⑰      « 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 présent code » ;
- ④⑱      *f)* À la première phrase du dernier alinéa, la référence : « de l'article L. 1331-29 » est remplacée par les références : « des articles L. 1331-22 à L. 1331-29 et L. 1334-2 ».
- ④⑲      II. – Le titre III du livre III de la première partie du code de la santé publique est ainsi modifié :
- ④⑳      1° Après le premier alinéa de l'article L. 1331-22, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑤①      « 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. » ;

52 2° Après le premier alinéa de l'article L. 1331-23, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

53 « 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. » ;

54 3° Après le premier alinéa de l'article L. 1331-24, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

55 « 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. » ;

56 4° Après le troisième alinéa de l'article L. 1331-25, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

57 « 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. » ;

58 5° L'article L. 1331-28 est ainsi modifié :

59 a) À la première phrase du premier alinéa du I, après le mot : « déclare », sont insérés les mots : « par arrêté » ;

60 b) Le quatrième alinéa du II est supprimé ;

61 c) Il est ajouté un V ainsi rédigé :

62 « V. – L'arrêté d'insalubrité prévu au premier alinéa des I et 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. » ;

63 6° L'article L. 1331-29 est ainsi modifié :

- 64 a) Le II est ainsi rédigé :
- 65 « 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 à l'article L. 1331-28-1. » ;
- 66 b) Le III est abrogé ;
- 67 7° Après l'article L. 1331-29, il est inséré un article L. 1331-29-1 ainsi rédigé :
- 68 « *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 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.
- 69 « Son montant est modulé en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.
- 70 « 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.
- 71 « 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.
- 72 « 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.
- 73 « 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.
- 74 « 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.

- 75 « Le total des sommes demandées ne peut être supérieur au montant de l'amende prévue au I de l'article L. 1337-4.
- 76 « 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.
- 77 « 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.
- 78 « 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.
- 79 « 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 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.
- 80 « 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 à L. 541-6 du code de la construction et de l'habitation sont applicables. » ;
- 81 8° L'article L. 1334-2 est ainsi modifié :

- 82) a) Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- 83) b) Les deuxième à dernier alinéas sont remplacés par dix-huit alinéas ainsi rédigés :
- 84) « 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.
- 85) « 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.
- 86) « 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 du présent article :
- 87) « 1° 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 sa part de procéder à ceux-ci dans le délai fixé ;
- 88) « 2° Ou, en cas de non-respect de son engagement de réaliser les travaux, dans le délai fixé.
- 89) « 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.
- 90) « 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.

- 91 « 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 :
- 92 « 1° À défaut de contestation dans le délai de dix jours mentionné au I ou d’engagement dans le même délai de réaliser les travaux prescrits ;
- 93 « 2° Ou, en cas de non-respect de son engagement de réaliser les travaux à l’issue du délai fixé dans la notification.
- 94 « 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.
- 95 « 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.
- 96 « 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.
- 97 « 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.
- 98 « 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.
- 99 « 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.
- 100 « 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.

- 101 « III. – À défaut de réalisation des mesures et travaux prescrits au terme du délai indiqué dans la notification prévue au premier alinéa du I, 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. » ;
- 102 9° (*nouveau*) À la deuxième phrase de l'article L. 1334-3, les mots : « dernier alinéa » sont remplacés par la référence : « III » ;
- 103 10° (*nouveau*) À la première phrase de l'article L. 1334-9, la troisième occurrence du mot : « à » est remplacée par la référence : « au premier alinéa du I de ».
- 104 III. – Le 8° de l'article 2374 du code civil est ainsi rédigé :
- 105 « 8° L'État, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, 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. »
- 106 IV. – La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifiée :
- 107 1° Le début de la première phrase du *d* de l'article 10-1 est ainsi rédigé : « *d*) 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 et ayant... (*le reste sans changement*). » ;
- 108 2° L'article 24-8 est ainsi modifié :

- ⑩<sup>9</sup> a) Au premier alinéa, la référence : « de l'article L. 1331-29 » est remplacée par les références : « des articles L. 1331-29-1 et L. 1334-2 » ;
- ⑩<sup>10</sup> b) À la fin de la dernière phrase du deuxième alinéa, la référence : « L. 1331-29 » est remplacée par les références : « L. 1331-29-1, L. 1334-2 ».
- ⑩<sup>11</sup> IV *bis* (nouveau). – L'article L. 2573-20 du code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :
- ⑩<sup>12</sup> 1° Au début du I, sont ajoutés les mots : « Dans leur rédaction résultant de la loi n° du portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, » ;
- ⑩<sup>13</sup> 2° Le 4° du III est ainsi rédigé :
- ⑩<sup>14</sup> « 4° Le deuxième alinéa du I et le IV sont supprimés. »
- ⑩<sup>15</sup> V. – Les I à IV *bis* entrent en vigueur le premier jour du quatrième mois suivant la publication de la présente loi.

### **Article 57 bis (nouveau)**

- ① Après l'article 11 de la loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer, il est inséré un article 11-1 ainsi rédigé :
- ② « Art. 11-1. – I. – À Mayotte et en Guyane, lorsque des locaux ou installations édifiés sans droit ni titre constituent un habitat informel au sens du deuxième alinéa de l'article 1-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement forment un ensemble homogène sur un ou plusieurs terrains d'assiette et présentent des risques graves pour la salubrité, la sécurité ou la tranquillité publique, le représentant de l'État dans le département peut, par arrêté, ordonner aux occupants de ces locaux et installations d'évacuer les lieux et aux propriétaires de procéder à leur démolition à l'issue de l'évacuation. L'arrêté prescrit toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage de cet ensemble de locaux et installations au fur et à mesure de leur évacuation.
- ③ « Un rapport motivé établi par les services chargés de l'hygiène et de la sécurité placés sous l'autorité du représentant de l'État dans le département et une proposition de relogement ou d'hébergement d'urgence adaptée à

chaque occupant sont annexés à l'arrêté mentionné au premier alinéa du présent I.

- ④ « Le même arrêté précise le délai accordé pour évacuer et démolir les locaux et installations mentionnés au même premier alinéa, qui ne peut être inférieur à un mois à compter de la notification de l'arrêté et de ses annexes aux occupants et aux propriétaires. Lorsque le propriétaire est non occupant, le délai accordé pour procéder à la démolition est allongé de huit jours à compter de l'évacuation volontaire des lieux.
- ⑤ « À défaut de pouvoir identifier les propriétaires, notamment en l'absence de mention au fichier immobilier ou au livre foncier, la notification les concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune et sur la façade des locaux et installations concernés.
- ⑥ « II. – Lorsqu'il est constaté, par procès-verbal dressé par un officier de police judiciaire, qu'un local ou une installation est en cours d'édification sans droit ni titre dans un secteur d'habitat informel au sens du deuxième alinéa de l'article 1-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée, le représentant de l'État dans le département peut, par arrêté, ordonner au propriétaire de procéder à sa démolition dans un délai de vingt-quatre heures à compter de la notification de l'acte, effectuée dans les conditions prévues au I.
- ⑦ « III. – L'obligation d'évacuer les lieux et l'obligation de les démolir résultant des arrêtés mentionnés aux I et II ne peuvent faire l'objet d'une exécution d'office ni avant l'expiration des délais accordés pour y procéder volontairement, ni avant que le tribunal administratif n'ait statué, s'il a été saisi, par le propriétaire ou l'occupant concerné, dans les délais d'exécution volontaire, d'un recours dirigé contre ces décisions sur le fondement des articles L. 521-1 à L. 521-3 du code de justice administrative. L'État supporte les frais liés à l'exécution d'office des mesures prescrites. »

## **Article 58**

- ① Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par ordonnances, dans un délai de dix-huit mois à compter de la publication de la présente loi, toute mesure relevant du domaine de la loi destinée à améliorer et renforcer la lutte contre l'habitat indigne 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 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, 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 prévues à l'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales 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, 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 à fiscalité propre 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 à c du présent 3° 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.

### **Article 58 bis (nouveau)**

Le deuxième alinéa de l'article L. 635-4 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée : « Aucun frais ne peut être réclamé au titre de cette demande. »

## 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) À la première phrase du I, les mots : « ou sur requête » sont supprimés ;
- ⑤ b) Le premier alinéa du III est ainsi rédigé :
- 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 même III, le mot : « judiciaire » est remplacé par les mots : « au représentant de l'État dans le département » ;
- ⑧ d) Au dernier alinéa dudit III, les mots : « après avoir entendu les parties dûment convoquées » sont remplacés par les mots : « les parties ayant été dûment entendues ou appelées » ;

- ⑨ e) Au premier alinéa du IV, après le mot : « 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 du présent article, le maire et le président de l'établissement public de coopération intercommunale, signataires de la convention prévue au troisième alinéa du présent article, peuvent user des prérogatives qu'ils tiennent des troisième et avant-dernier alinéas de l'article L. 521-3-3. » ;
- ⑫ 4° À la première phrase du 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 » sont remplacés par les mots : « à l'avant-dernier ».
- 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 l'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 II *bis (nouveau)*. – À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme, après le mot : « état, », sont insérés les mots : « d'amélioration de l'habitat, comprenant l'aménagement, y compris par démolition, d'accès aux services de secours ou d'évacuation des personnes au regard du risque incendie, ».
- ⑯ III. – Les dispositions prévues au 2° du I sont applicables aux procédures ouvertes à compter de la date de publication de la présente loi.

### **Article 59 bis (nouveau)**

- ① Après l'article L. 255-7 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 255-7-1 ainsi rédigé :
- ② « *Art. 255-7-1.* – Pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant statut de la copropriété des immeubles bâtis, la signature d'un bail réel solidaire est assimilée à une mutation et le preneur est subrogé dans les droits et obligations du bailleur, sous réserve des dispositions suivantes :
- ③ « 1° Le preneur dispose du droit de vote pour toutes les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de décisions prises en application des *d* et *n* de l'article 25 et des *a* et *b* de l'article 26 de la même loi ou de décisions concernant la modification du règlement de copropriété, dans la mesure où il concerne les spécificités du bail réel solidaire. Le bailleur exerce également les actions qui ont pour objet de contester les décisions pour lesquelles il dispose du droit de vote. Aucune charge ne peut être appelée auprès du bailleur y compris pour des frais afférents aux décisions prises par lui ou pour son compte ;
- ④ « 2° Chacune des deux parties peut assister à l'assemblée générale des copropriétaires et y formuler toutes observations sur les questions pour lesquelles elle ne dispose pas du droit de vote. »

### **Article 60**

- ① I. – Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à procéder par voie d'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 voie d'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 n° 65-557 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, simplifier 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 voie d'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° du présent I ;
- ③ 2° Améliorer la connaissance des données relatives aux contrats de location relevant de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée 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 même *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 un délai de trois mois à compter de la publication de l'ordonnance prévue au I.

#### **Article 61 bis (nouveau)**

- ① Les documents contenus dans le dossier de diagnostic technique prévu à l'article 3-3 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 sont fournis par voie dématérialisée pour la constitution du dossier de location, sauf objection explicite d'une des parties au contrat.
- ② Il en est de même pour la copie des extraits du règlement de copropriété pour les appartements loués dans une copropriété prévue à l'article 3 de la même loi.

### CHAPITRE VI

#### **Simplifier le déploiement des réseaux de communications électroniques 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, le mot : « deux » est remplacé par le mot : « un » ;

- ③ 1° *bis (nouveau)* Au même premier alinéa, sont ajoutés les mots : « , sauf accord du maire ou du président de l'intercommunalité sur un délai plus court » ;
- ④ 2° Au deuxième alinéa, le mot : « deux » est remplacé par le mot : « un ».
- ⑤ II. – Le I est applicable aux dossiers d'information transmis à compter de la publication de la présente loi.

#### **Article 62 bis A (nouveau)**

- ① Après le deuxième alinéa du B du II de l'article L. 34-9-1 du code des postes et des communications électroniques, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Jusqu'au 31 décembre 2022, par dérogation au régime prévu aux deux premiers alinéas du présent B, les travaux ayant pour objectif l'installation de la quatrième génération du réseau de téléphonie mobile sur un équipement existant font l'objet d'une information préalable du maire, dès lors que le support ne fait pas l'objet d'une extension ou d'une rehausse substantielle. »

#### **Article 62 bis (nouveau)**

- ① Après l'article L. 2122-1-3 du code général de la propriété des personnes publiques, il est inséré un article L. 2122-1-3-1 ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 2122-1-3-1.* – L'article L. 2122-1-1 n'est pas applicable lorsque le titre d'occupation est destiné à l'installation et à l'exploitation d'un réseau de communications électroniques ouvert au public. »

#### **Article 62 ter (nouveau)**

- ① À titre expérimental, par dérogation à l'article L. 424-5 du code de l'urbanisme et jusqu'au 31 décembre 2022, les décisions d'urbanisme autorisant ou ne s'opposant pas à l'implantation d'antennes de radiotéléphonie mobile avec leurs systèmes d'accroche et leurs locaux et installations techniques ne peuvent pas être retirées.
- ② Cette disposition est applicable aux décisions d'urbanisme prises à compter d'un mois après la publication de la présente loi.

- ③ Au plus tard le 30 septembre 2022, le Gouvernement établit un bilan de cette expérimentation.

### **Article 63**

- ① I. – L'article L. 48 du code des postes et des communications électroniques est ainsi modifié :
- ② 1° A (*nouveau*) Au premier alinéa, après le mot : « permettant », sont ajoutés les mots : « de déployer des réseaux et » ;
- ③ 1° Le c est ainsi modifié :
- ④ a) À la première phrase, les mots : « bénéficiant de servitudes ou lié par une convention de passage définie avec le propriétaire » sont supprimés ;
- ⑤ b) À la fin de la seconde phrase, 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 » ;
- ⑥ 2° À la première phrase du cinquième alinéa, le mot : « trois » est remplacé par le mot : « deux ».
- ⑦ 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 63 bis (*nouveau*)**

La seconde phrase du quatrième alinéa de l'article L. 33-6 du code des postes et des communications électroniques est complétée par les mots : « et garantit l'accessibilité des parties communes aux opérateurs pour les besoins d'installation et d'exploitation des lignes mentionnées au premier alinéa du présent article ainsi que pour le raccordement des logements des abonnés ».



### **Article 63 ter (nouveau)**

Au premier alinéa de l'article L. 332-8 du code de l'urbanisme, les mots : « ou artisanal » sont remplacés par les mots : « artisanal ou relative notamment aux communications électroniques ».

### **Article 63 quater (nouveau)**

Le deuxième alinéa de l'article 24-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est complété par les mots : « au plus tard douze mois suivant la date de réception de celle-ci par le syndic ».

### **Article 64**

- ① Le huitième alinéa du III de l'article L. 36-11 du code des postes et des communications électroniques est ainsi rédigé :
- 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 ; ».

### **Article 64 bis (nouveau)**

- ① La section 4 du chapitre I<sup>er</sup> du titre II de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics est ainsi modifiée :
- ② 1° Le II de l'article 33 est ainsi rédigé :
- ③ « II. – Les conditions mentionnées au second alinéa du I ne sont pas applicables :

- ④ « 1° Aux marchés publics de conception-réalisation conclus, jusqu'au 31 décembre 2018, par les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, soumis aux dispositions de la loi du 12 juillet 1985 susvisée et qui sont relatifs à la réalisation de logements locatifs aidés par l'État financés avec le concours des aides publiques mentionnées au 1° de l'article L. 301-2 du code de la construction et de l'habitation ;
- ⑤ « 2° Aux marchés publics de conception-réalisation conclus, jusqu'au 31 décembre 2022, en vue de l'établissement d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques en application de l'article L. 1425-1 du code général des collectivités territoriales. » ;
- ⑥ 2° L'article 35 est complété par un 10° ainsi rédigé :
- ⑦ « 10° La conception, la construction, la maintenance et l'exploitation d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques en application de l'article L. 1425-1 du code général des collectivités territoriales, dans le cadre d'un contrat global conclu au plus tard le 31 décembre 2022. »

## 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 fixée par arrêté du ministre chargé des communications électroniques, et au plus tard deux ans après la promulgation de la présente loi.
- 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.

## CHAPITRE VIII

### **Dispositions spécifiques à la Corse**

*(Division et intitulé nouveaux)*

#### **Article 66 (nouveau)**

Au I de l'article L. 4425-28 du code général des collectivités territoriales, le mot : « dix-sept » est remplacé par le mot : « dix-neuf ».

*Délibéré en séance publique, à Paris, le 12 juin 2018.*

*Le Président,*  
*Signé : FRANÇOIS DE RUGY*

ISBN 978-2-11-144716-5



9 782111 447165

ISSN 1240 - 8468

---

Imprimé par l'Assemblée nationale