

ASSEMBLÉE NATIONALE

9 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Adopté

AMENDEMENT

N ° CE2199

présenté par

M. Nogal, Mme de Lavergne, M. Damien Adam, M. Anato, Mme Beaudouin-Hubiere, M. Besson-Moreau, Mme Bessot Ballot, Mme Blanc, M. Blein, M. Bothorel, Mme Brunet, M. Cazenove, M. Cellier, Mme Crouzet, M. Daniel, M. Delpon, M. Démoulin, Mme Do, Mme Hammerer, Mme Hennion, M. Huppé, M. Kasbarian, Mme Le Meur, Mme Lebec, M. Leclabart, M. Lescure, Mme Limon, M. Martin, Mme Melchior, Mme O'Petit, Mme Oppelt, Mme Petel, M. Potterie, M. Sempastous, M. Sommer, Mme Tiegna, M. Ferrand et les membres du groupe La République en Marche

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 9, insérer l'article suivant:**

I. – Le titre I^{er} du livre VI du code de la construction et de l'habitation est complété par un chapitre VII ainsi rédigé :

« *Chapitre VII*

« *Occupation temporaire de locaux en vue d'en assurer la protection et la préservation*

« *Art. L. 617. – I. – Les dispositions du présent article visent à assurer la protection et la préservation de locaux vacants par l'occupation de résidents temporaires et leur mise à disposition gratuite, dans le respect d'un objectif d'insertion et d'accompagnement social.*

« *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 ou les associations soumises à la loi du 1^{er} juillet 1901 relative au contrat d'association, qui mettent en place un dispositif d'occupation temporaire de locaux en vue d'en assurer la protection et la préservation.*

« *Une convention d'occupation est conclue entre le propriétaire et le résident, qui peut être un organisme public ou une association. L'association désignée s'engage à protéger et préserver les locaux qui sont mis à sa disposition et à les rendre au propriétaire libre de toute occupation à l'échéance de la convention ou lors de la survenue d'un événement défini par la convention.*

« La convention est d'une durée maximale de vingt-quatre mois et peut être prorogée dès lors que le propriétaire justifie que le changement de destination des locaux qui devait faire suite à leur mise à disposition gratuite ne peut survenir à l'échéance du délai initialement prévu.

« II. – L'organisme ou l'association mentionnée au troisième alinéa peut loger des résidents temporaires dans les locaux mis à disposition gratuitement. Les engagements réciproques de l'organisme et de chaque résident figurent dans un contrat de résidence temporaire, dont la forme et les stipulations sont définies et encadrées par décret.

« S'il existe un règlement intérieur des locaux, une copie de celui-ci est annexée au contrat et paraphée par le résident.

« Le contrat de résidence temporaire est conclu pour une durée comprise entre trois mois et vingt-quatre mois. Il peut être renouvelé dans la limite de vingt-quatre mois au total. Il peut toutefois être prorogé si la convention d'occupation mentionnée au deuxième alinéa du présent article fait elle-même l'objet d'une prorogation.

« Le contrat de résidence temporaire donne lieu au versement par le résident, à l'organisme ou l'association qui a reçu la disposition des locaux, d'une redevance calculée à hauteur des charges générales que l'organisme ou l'association supporte et qui comprend notamment le coût des fluides et les frais de gestion des locaux.

« La rupture anticipée du contrat de résidence par l'organisme public ou l'association 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 l'adhérent de l'une des obligations lui incombant, l'arrivée à terme de la convention ou le non-respect du règlement intérieur des locaux. L'arrivée à terme du contrat de résidence, du terme fixé dans le règlement intérieur annexé au contrat ou sa rupture dans les conditions susmentionnées déchoit l'adhérent de tout titre d'occupation, nonobstant toutes dispositions en vigueur, notamment celles du chapitre III du titre Ier 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. L'agrément de l'État peut être subordonné à des engagements de l'organisme qui a reçu la disposition des locaux quant aux caractéristiques des résidents temporaires.

« Lorsque la convention d'occupation le prévoit, l'association peut accueillir du public dans les locaux mis à sa disposition. Cet accueil se fait alors dans le respect de la réglementation applicable aux établissements recevant du public.

II. – Les conventions et les contrats de résidence conclus 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'agrémenter les associations. Dans un délai de vingt-quatre mois après la promulgation de la loi n° du portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, un premier rapport de suivi et d'évaluation est déposé au Parlement.

EXPOSÉ SOMMAIRE

De nombreux bâtiments publics et privés sont vacants dans l'attente d'une prochaine opération d'urbanisme, d'une vente immobilière, d'une relocation, d'un changement d'affectation voire en raison d'un désintérêt ou d'un oubli...

Face à cette vacance, des collectivités ont mis en place des politiques publiques dynamiques de gestion de ce patrimoine intercalaire. Il a pu être observé que les bâtiments composés de logements étaient fréquemment confiés à des associations de lutte contre le mal-logement alors que les bâtiments composés de locaux d'activités étaient plutôt confiés à des associations citoyennes et artistiques.

La ville de Toulouse s'est par exemple engagée dans cette voie en multipliant les mises à dispositions d'espaces vacants pour des projets visant à accompagner des publics vers et dans le logement, grâce à un accompagnement social adapté.

Par ailleurs, au cours de l'année 2009, sur proposition d'importantes entreprises ayant pour objet la gestion et l'exploitation financière de la vacance, la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion avait déjà prévu un dispositif expérimental, sur mesure et restrictif, de mise à disposition de locaux vacants appartenant à des propriétaires désireux de faire sécuriser leurs locaux par des résidents temporaires et de réduire incidemment leurs frais de gardiennage.

Ce dispositif expérimental n'a jamais fait l'objet de l'évaluation prévue par la loi, mais force est de constater qu'un grand nombre d'associations impliquées dans les politiques publiques souhaitent disposer d'un tel outil.

Cet amendement vise à réorienter cette expérimentation afin d'assurer la transformation provisoire de locaux vides à des fins d'activités et/ou d'hébergement et/ou de logement tout en garantissant des objectifs d'intérêt général, sociaux et non lucratifs de tels projets.