



N° 3910

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUATORZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 1^{er} juillet 2016.

PROPOSITION DE LOI

relative au logement,

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

présentée par

M. Jacques BOMPARD,

député.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

La crise, du grec krisis, se traduit par le croisement, moment où il est inévitable de changer de voie, ou de disparaître. La France connaît une crise du logement depuis une quarantaine d'années. Les lois et mesures se sont enchaînées ne laissant derrière elles qu'une complexité paralysante. Cette inflation législative démesurée constitue un problème de forme qui se surajoute aux problèmes de fond qui touchent la question du logement. Un texte de simplification est donc nécessaire. On ne peut continuer à ignorer cette crise lorsque des Français sans logements succombent aux rigueurs de l'hiver. Le vingt et unième rapport de la fondation Abbé Pierre fait état de 2 000 morts par an dans la rue. Quelles mesures sont donc susceptibles d'apporter des solutions efficaces et pérennes à travers un nouveau texte dont la vocation est paradoxalement de simplifier la situation ? Deux circonstances sont aujourd'hui à la base de la crise du logement : le chômage de masse ainsi que l'appauvrissement des conditions de rémunération des salariés. Il doit être distingué concernant cette crise ce qui est à revoir, de ce qui doit être mise en place.

I. – Les multiples effets pervers du mal logement.

En France aujourd'hui 3,8 millions de personnes sont mal logées, 141 500 sont sans domicile, 85 000 personnes vivent dans un logement de fortune, 38 000 personnes vivent à l'hôtel ⁽¹⁾. Le logement est le premier poste de consommation des ménages. Le Gouvernement, quant à lui, consacre 2 % du PIB à la politique du logement contre 1 % en Allemagne ⁽²⁾. Les dépenses publiques consacrées au logement en France sont les plus importantes de l'Union européenne avec près de 41 milliards d'euros en 2013 ⁽³⁾. Entre 2001 et 2012 le nombre de personnes sans domicile a augmenté de 50 % d'après une enquête de l'Insee sur les sans domiciles. Face à ces chiffres, le nombre de logements disponibles ne suffit pas. 350 000 logements ont été construits en 2015 contre une promesse gouvernementale de 500 000 logements construits par an.

Plusieurs grands axes nous sont apparus comme fondamentaux et nécessaires à une rénovation législative précise, concrète et efficace. Rétablir l'équilibre sur le marché du logement représente la base essentielle d'une solution performante. Déséquilibre entre bailleur et locataire,

(1) Chiffres : Fondation de France.

(2) Fondation Concorde.

(3) Institut Montaigne : Politique du logement, faire sauter les verrous.

déséquilibre entre offre et demande, déséquilibre légal sont autant de facteurs qui étouffent le marché. L'équilibre est garant de la confiance, des bonnes relations et de la fluidité nécessaire sur ce marché. Le bailleur se retrouve dans une situation complexe, devant fournir pléthore de documents pour assurer un bail qui réponde aux exigences normatives. En parallèle, les procédures d'exclusion sont trop longues et constituent un frein à la mobilité résidentielle, en baisse de 13 % entre 2006 et 2013 d'après la fondation Abbé Pierre. Cette lenteur limite la fluidité du marché. (procédure de 226 jours contre 52 jours aux Pays Bas). Les procédures d'exclusion doivent donc être rendues plus effectives. Une justification motivée du préfet en cas de non octroi de concours de la force publique dans un délai de deux mois après une saisine d'un propriétaire se prévalant d'une décision de justice prononçant l'exclusion doit être rendue obligatoire.

Il est nécessaire d'augmenter la construction afin de rétablir un équilibre entre l'offre et la demande spécialement dans des zones tendues comme Paris. Limiter aux seules zones protégées la possibilité d'une action en démolition suite à un permis de construire annulé pour ne pas bloquer les projets de construction par des recours dilatoires permettra, non pas de relancer la construction, mais dans un premier temps, empêchera que celle-ci ne soit ralentie. Une augmentation de la construction nécessite une revalorisation des aides à la pierre, promesse non tenue du Gouvernement, s'il en est. La promesse du Gouvernement de doubler les aides à la pierre s'est traduite par une diminution de ces aides cette année encore. Ce rééquilibrage entraînera ainsi une baisse des prix des logements. L'encadrement des loyers mis en place par la loi ALUR à titre expérimental et se limitant à Paris constitue une mesure dissuasive pour le bailleur et doit être supprimée d'autant qu'en se limitant à Paris, elle ne sert nullement le bien commun et voit son efficacité limitée. Il est important de se focaliser sur les causes à travers une action en amont sur les prix du logement. Une réduction des prix du logement ne peut se faire qu'à travers un rééquilibrage entre l'offre et la demande, ce qui se traduit par un plan de relance de la construction dans les zones tendues. Une fois ce rééquilibrage établi, la loi de la concurrence encadrera d'elle-même les loyers qui se voudront plus compétitifs. La construction ne doit pas se focaliser sur les logements sociaux, mais doit également intéresser le parc privé. Les déficiences de l'État en matière de logement social entraînent une sur-mobilisation de parc privé, contraignant les propriétaires privés à supporter une question qui doit relever de la solidarité nationale.

II. – L'influence du logement sur les autres secteurs : fiscalité, emploi, économie.

Les Français étouffent dans la vie quotidienne sous une fiscalité exorbitante et le secteur du logement n'échappe pas à la règle. En France, en 2013, le total des différents prélèvements relatifs au secteur du logement représente 7 % du total des prélèvements obligatoires et s'élèvent à 63 milliards d'euros ⁽⁴⁾. Depuis 2009, on constate une augmentation des prélèvements relatifs au logement de 17 %. La taxe foncière a augmenté de 2002 à 2012, passant de 16,6 % à 28,72 %, soit une augmentation de 54,6 %, fiscalité confiscatoire entraînant une baisse de la construction. Cette fiscalité coûte cher à l'État et au contribuable français. Il est temps de rétablir l'équilibre entre ceux qui subissent la politique fiscale du Gouvernement, et ceux qui en profitent. C'est pourquoi la baisse de la fiscalité sera gagée par un surplus fiscal visant les syndicats professionnels outrageusement subventionnés par les pouvoirs publics. Plus généralement, un désengagement de l'État en matière d'imposition se fait attendre, car si l'État ne diminue pas son poids fiscal, le désengagement concomitant des propriétaires entraînera une augmentation de la vente et une baisse de la location. Ce désengagement des propriétaires privés provoquera de manière directe une baisse de l'investissement et donc de la construction, une tension locative ainsi qu'un chômage toujours plus important ⁽⁵⁾.

Les dispositifs fiscaux mis en place par la loi Pinel ont démontré leur inefficacité : ces avantages fiscaux ont poussé les investisseurs à louer dans des zones peu tendues, entraînant pour eux des difficultés à louer à un prix suffisant pour rentabiliser leur investissement. Il est temps de changer de vision et de mettre en place une fiscalité adaptée et efficace. Dans cette situation mettre en place une fiscalité dissuasive est un mal nécessaire, qui doit donc être contrôlé. Dans les zones tendues la pratique de la rétention foncière est courante. C'est cette rétention foncière qu'il faut imposer afin d'obliger le propriétaire à céder ses terrains bien placés pour la construction. Une fiscalité dissuasive ne peut justifier des taux écrasants, le propriétaire devant se retrouver face à un choix et non victime d'une fatalité. Il s'agit dès lors de revenir sur la fiscalité mise en place par le Gouvernement qui, à l'inverse, pratique un abattement à l'égard des propriétaires qui accepteraient de se dessaisir de leurs terrains et ce, d'autant plus qu'une telle fiscalité encourage les investisseurs à se tourner vers des zones peu tendues, ce qui entraîne par la suite une difficulté pour eux à louer à prix rentable. Enfin, cette fiscalité incitative coûte cher à

(4) *Comptes du logement 2013.*

(5) *Tribune Libre, Contribuables associés, 20/01/2016.*

l'État et donc au contribuable. En 2015, l'aide à l'accession à la propriété coûte 760 millions d'euros à l'État d'après le rapport évaluant l'efficacité des dépenses fiscales en faveur du développement et de l'amélioration de l'offre de logements.

Le chômage de masse est une cause mais également une conséquence de cette crise. Le logement est le premier poste de consommation des ménages en France et dépasse leur pouvoir d'achat moyen. L'éloignement est un facteur déterminant. Le demandeur cherche un logement proche de son travail et donc des centres d'activités, le logement va donc être plus cher, ce qui fera augmenter les prétentions salariales du demandeur et diminuera la liste d'emplois potentiels. Le déménagement entraînant un coût important pousse les particuliers à refuser certaines possibilités d'emploi trop éloignées de leur résidence principale. L'éloignement entraîne, d'autre part, des dépenses de trajet. L'accès au crédit doit en conséquence être facilité. En décembre 2015, la Banque de France enregistre une baisse des crédits nouveaux à l'habitat CVS (correction de variations saisonnière) due à une baisse de la renégociation des crédits (13,5 milliards d'euros après 15,1 milliards d'euros). Les taux d'intérêts des crédits à l'habitat baissent très légèrement pour ceux à long terme à taux fixe (2,34 % en février 2016, contre 2,36 % en novembre 2015) mais également pour ceux à court terme ou taux variable (2,11 % en février 2016 contre 2,13 % en novembre 2015). Le taux moyen des crédits nouveaux à l'habitat atteint ainsi 2,3 %. Pour faciliter un accès au crédit, les taux d'intérêts doivent être maintenus à un niveau abordable.

L'inflation normative que connaît ce pays est problème patent lorsque l'on fait le constat que beaucoup de dispositions ne sont pas appliquées dans les faits. Depuis une vingtaine d'années, les dispositions sur le logement se sont succédé s'annulant parfois entre elles dans leurs effets ou faisant l'objet d'une complète ignorance de la part des personnes qu'elles visent. Trop de norme tue la norme. Aujourd'hui, plus de 4 000 normes régissent le marché du logement. En 2014, 303 normes ont coûté 1,4 milliard d'euros aux collectivités territoriales⁽⁶⁾. De plus, l'augmentation des lois entraîne des logements plus couteux à fabriquer ou à rénover, sans pour autant augmenter la surface habitable, ce qui diminue le nombre de logements potentiellement constructibles. Supprimer certaines normes de construction permettra de réduire le coût du logement et, par conséquent, relancera la construction tout en diminuant les prix. D'un autre côté, des logements sans aucune norme sont plus exposés à

(6) Rapport du CNEN (Conseil national d'évaluation des normes).

l'insalubrité, empêchant toute personne d'y loger de manière décente. Enfin l'augmentation des normes constitue un imbroglio législatif que tout un chacun répugne et au sein duquel nul justiciable ne saurait se retrouver avec précision et sécurité. Cette spirale infernale ne peut pas durer, c'est pourquoi nous y remédions de manière durable à travers ces solutions simplificatrices et pérennes.

Cette proposition de loi prévoit également de revenir sur les normes de construction concernant les personnes handicapées, sujet tabou s'il en est. Il ne s'agit pas là de faire preuve de manque d'humanité mais d'avoir une vision concrète de la situation. La plupart de ces normes sont prévues pour les personnes en fauteuil roulant, or sur 8 millions de personnes à mobilité réduite, seules 370 000 sont en fauteuil roulant. Faire un bilan coût/avantage peut paraître sordide. C'est pourtant une étude réalisée par Philippe Monmarché, dirigeant de la société Sherp'accès, vivant lui-même en fauteuil roulant, qui propose de revenir sur les normes d'accessibilité des personnes à mobilité réduite. La proposition est simple et part du constat que la plupart des équipements mis en place sont inutiles. Il propose donc de « personnaliser » la mise en place d'équipements notamment en se basant sur le modèle scandinave où l'accessibilité est obligatoire jusqu'à la porte de l'appartement et où il appartient ensuite à chaque personne handicapée de faire aménager l'appartement en fonction de ses besoins, bénéficiant de subventions prélevées pour partie sur la vente du logement.

III. – Les conséquences concrètes d'une inflation législative « cancéreuse ».

Les lois ENL (engagement national pour le logement) et SRU (solidarité et renouvellement urbain) destinées à favoriser la construction de logements sociaux par les collectivités se sont avérées inefficaces, entre autre du fait de leur inapplication en l'espèce et au regard du déséquilibre offre/demande qui subsiste aujourd'hui encore. Le droit au logement opposable mis en place par la loi DALO de 2007 n'est pas respecté, plus de 59 000 ménages étant reconnus prioritaires et n'ayant pas trouvé, à ce jour, de logement. La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte doit également être mise en œuvre de manière plus réaliste. L'objectif de rénovation énergétique lancé par le Gouvernement dans la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte met en place des aides multiples dans un objectif de rénovation énergétique. C'est pourquoi, il nous est apparu fondamental de rationaliser les aides, de donner moins d'importance au pendant énergétique du logement mettant l'accès sur les priorités. Rétablir l'équilibre passe par une diminution des aides en même

temps qu'un travail de diminution des prix, des loyers et de la fiscalité. Le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) doit être supprimé. Quant aux aides apportées aux ménages en matière de rénovation énergétique des bâtiments, elle doit être plus ciblée sur les seuls ménages aux revenus modestes.

La loi ENL renforce le SLS (Supplément de loyer de solidarité) dont on se rend compte que ses conditions d'application n'en font pas une mesure appliquée de manière efficace. Ce supplément de loyer permet aux locataires de conserver leur logement social en payant en fonction de leurs ressources un loyer supplémentaire. Cela bouche le parc social, parasite la fluidité du marché et ne constitue, d'autre part, nullement une mesure dissuasive en ce que nombre des locataires qui y sont soumis n'ont aucune difficulté à payer un SLS qui leur est plus avantageux, malgré tout, qu'une réorientation vers le parc privé. Encore une fois, les réformes de 2000 et de 2006 s'attaquent aux conséquences sans viser les causes. Réduire les conditions d'accès aux logements sociaux plutôt que d'augmenter le coût desdits logements sera plus à même de régler la dimension sociale de cette crise. En Juillet 2015, 65 % de la population française est éligible à un logement social ⁽⁷⁾. Les conditions d'application du supplément de loyer de solidarité doivent être revues.

Parmi ce qui doit être fait, figure l'exploitation du foncier disponible. Pour un logement social vendu, on a deux ou trois logements sociaux construits. L'État n'exploite pas suffisamment la propriété foncière dont il dispose, qui représente une source de revenus susceptible d'alléger, dans un second temps, la fiscalité trop lourde et contestée en matière de logement. Il est nécessaire de mobiliser le foncier public à l'échelle nationale. Favoriser la construction de logements sociaux n'encourage pas la mixité sociale mais favorise, au contraire, la concentration dans un même espace de ménages à revenus faibles ou modérés.

La dimension santé du mal logement, mise en avant par le vingt et unième rapport de la fondation Abbé Pierre sur l'état du mal-logement en France est l'aboutissement du cercle vicieux qui touche le logement. Le mal logement entraîne des dégradations sur la santé des habitants (physique et psychique) entraînant des intoxications au monoxyde de carbone lié à des chauffages d'appoint, des dépressions, plusieurs cas de saturnismes chez les enfants. Le caractère urgent d'une réforme du logement n'est donc plus à démontrer. Accéder à la propriété est, d'autre part, difficile lorsque l'état de santé est dégradé. Accéder au logement en cas de handicap, de

(7) Institut MONTAIGNE : Politique du logement, faire sauter les verrous.

dépression s'avère difficile. Certaines personnes sortant d'une hospitalisation se retrouvent ainsi à la rue pour cause d'impayés et à la suite d'une procédure d'expulsion qu'ils n'ont pas été capables de suivre. Le premier pas pour remédier à ce problème de santé sous-jacent au logement est de lutter de manière plus efficace contre le logement indigne et insalubre. Cela passe, à mon sens, par un fléchage précis et un mandat de dépenses donné à l'Agence nationale de l'habitat. Le rôle de l'Anah doit être rendu plus efficace afin de résorber les 300 000 à 600 000 logements indignes et les copropriétés dégradées, en appliquant au plus vite les nouvelles dispositions de la loi ALUR. En 2015, le budget de l'Anah est de 502 millions d'euros, somme qui doit être utilisée avec un sens plus aigu des priorités.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

Au premier alinéa de l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « d'au moins 20 % » sont remplacés par les mots : « de 1 euro ».

Article 2

Au deuxième alinéa de l'article L. 441 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers » sont remplacés par les mots : « tenir compte de la nationalité, faisant passer en priorité les personnes de nationalité française en situation régulière ».

Article 3

- ① Après le premier alinéa de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation, est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Les organismes d'attribution des habitations à loyer modéré contrôlent l'évolution des revenus des bénéficiaires. En cas de dépassement du plafond de ressources requis pour l'acquisition d'une habitation à loyer modéré en cours d'année, les organismes d'attribution des habitations à loyer modéré notifient au bénéficiaire un préavis de congé. »

Article 4

- ① I. – Le code général des impôts est ainsi modifié :
- ② 1° L'article 199 *novovicies* est ainsi modifié :
- ③ a) À la fin de la première phrase du A du I, les mots : « sur option du contribuable, à six ans ou à neuf ans » sont remplacés par les mots : « à trois ans » et les mots : « entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2016 » sont remplacés par les mots : « après le 1^{er} janvier 2017 » ;
- ④ b) Le II est abrogé ;

- ⑤ c) Le IV est abrogé ;
- ⑥ d) Le VI est ainsi modifié :
 - ⑦ – le premier alinéa est complété par le taux : « 21 % » ;
 - ⑧ – les 1° et 2° sont abrogés ;
- ⑨ e) Le E du VIII est ainsi modifié :
 - ⑩ – le premier alinéa est complété par le taux : « 21 % » ;
 - ⑪ – les 1° et 2° sont abrogés ;
- ⑫ f) Au VII *bis*, les mots : « à la condition de proroger son engagement initial pour au plus » sont supprimés ;
- ⑬ g) Les 1° et 2° et le B du même VII *bis* sont abrogés ;
- ⑭ 2° L'article 232 est ainsi modifié :
 - ⑮ a) À la seconde phrase du IV, le taux : « 12,5 % » est remplacé par le taux : « 10 % » et le taux : « 15 % » est remplacé par le taux : « 20 % » ;
 - ⑯ b) Après le mot : « limite », la fin du VIII est ainsi rédigée : « d'un plafond de 30 000 euros, obligatoirement affectés pour moitié à l'encouragement de la construction » ;
- ⑰ c) Il est ajouté un IX ainsi rédigé :
- ⑱ « IX. – Une fiscalité dissuasive prévue à l'article 1396 du code général des impôts est mise en place visant à contrecarrer toute pratique de rétention foncière des terrains constructibles, réalisée par un organisme publique ou un propriétaire privé, selon un modèle évolutif, fonction de la durée de la rétention. »
- ⑲ 3° L'article 1396 est ainsi modifié :
 - ⑳ a) Au A du II, le taux : « 25 % » est remplacé par le taux : « 10 % » ;
 - ㉑ b) Le 1° du 1. du D du II est abrogé ;
 - ㉒ c) Le B *bis* du II est abrogé ;
- ㉓ 4° L'article 278 *sexies* est complété par un V ainsi rédigé :

- ②④ « V. – L'acquisition par un particulier auprès d'un professionnel d'un logement neuf ou de moins de cinq ans. » ;
- ②⑤ 5° À la fin de la première phrase de l'article 200 B, le taux : « 19 % » est remplacé par le taux : « 10 % ».
- ②⑥ II. – Au 2° du I de l'article L. 136-8 du code de la sécurité sociale, le taux : « 0,2 % » est remplacé par le taux : « 2,7 % ».
- ②⑦ III. – Le code général des impôts est ainsi modifié :
- ②⑧ 1° À la fin du premier alinéa du 1 de l'article 32, le taux : « 30 % » est remplacé par le taux : « 70 % » ;
- ②⑨ 2° Au 1 de l'article 38, après le mot : « net », sont insérés les mots : « diminué d'un abattement de 70 % ».

Article 5

- ① Le code général des impôts est ainsi modifié :
- ② 1° Le 1° du I de l'article 1407 est abrogé ;
- ③ 2° Le 1° et le 4° de l'article 1381 sont abrogés.

Article 6

- ① La perte de recettes et la charge pour l'État sont compensées par la suppression des exonérations prévues, en faveur des syndicats professionnels, au 1 *bis* de l'article 206, au 10 *bis* du 1 de l'article 207, au 3° du II de l'article 208 *ter* B du code général des impôts et, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle aux droits mentionnés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.
- ② La perte de recettes pour les organisations de sécurité sociale 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.
- ③ La charge pour les collectivités territoriales est compensée par la suppression de l'exonération prévue, en faveur des syndicats professionnels, au 7° de l'article 1461 du code général des impôts, par une augmentation de la dotation globale de fonctionnement et corrélativement

pour l'État par la création d'une taxe additionnelle aux droits mentionnés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

Article 7

- ① I. – Le chapitre III du titre I^{er} 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 20 décembre 1986 est ainsi modifié :
- ② A. – L'article 17 est ainsi modifié :
- ③ 1° Le I est abrogé ;
- ④ 2° Le A du II est abrogé.
- ⑤ B. – Le deuxième alinéa du I de l'article 17-1 est supprimé.
- ⑥ C. – Le I de l'article 17-2 est ainsi modifié :
- ⑦ 1° Au premier alinéa, les mots : « et dans les zones où s'applique l'arrêté mentionné au I de l'article 17 » et les mots : « 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 » sont supprimés ;
- ⑧ 2° Les deuxième à septième alinéas sont supprimés ;
- ⑨ 3° À la fin du dixième alinéa, les mots : « éventuellement révisée en application de l'article 17-1 » sont supprimés.
- ⑩ D. – Au premier alinéa du II de l'article 17-2, les mots : « dans les zones où ne s'applique pas l'arrêté mentionné au I de l'article 17 » sont supprimés.
- ⑪ II. – L'article 25-9 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est abrogé.
- ⑫ III. – L'article L. 351-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ⑬ A. – La seconde phrase du huitième alinéa est supprimée.
- ⑭ B. – Les neuvième à dernier alinéas sont supprimés.
- ⑮ IV. – Le code de la sécurité sociale est ainsi modifié :

- ①⑥ A. – L'article L. 542-5 est ainsi modifié :
- ①⑦ 1° La seconde phrase du deuxième alinéa est supprimée ;
- ①⑧ 2° Les troisième à septième alinéas sont supprimés.
- ①⑨ B. – L'article L. 831-4 est ainsi modifié :
- ②⑦ 1° La seconde phrase du troisième alinéa est supprimée ;
- ②① 2° Les quatrième à huitième alinéas sont supprimés.
- ②② V. – Après le mot : « janvier », la fin du premier alinéa de l'article L. 353-9-2 est supprimée.
- ②③ VI. – L'article L. 353-9-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ②④ A. – Après le mot : « janvier », la fin du premier alinéa est supprimée.
- ②⑤ B. – Les deuxième et troisième alinéas sont supprimés.
- ②⑥ VII. – À l'article L. 411-5 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « En cas de départ des locataires, après l'échéance de ladite convention, les loyers des logements concernés sont fixés en application de 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 » sont supprimés.
- ②⑦ VIII. – À l'avant-dernier alinéa de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « et conclues pour des logements situés dans les zones mentionnées au premier alinéa du I de 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 » sont supprimés.
- ②⑧ IX. – L'article L. 445-4 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ②⑨ A. – Le deuxième alinéa est supprimé.
- ③⑦ B. – La seconde phrase du quatrième alinéa est supprimée.
- ③① X. – Au premier alinéa de l'article L. 321-11-1 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « Par dérogation au VI de

l'article 40 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée » et les mots : « dans les conditions prévues à l'article 17-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée » sont supprimés.

- ③② XI. – Le premier alinéa du VI de l'article 40 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est supprimé.
- ③③ XII. – À la seconde phrase du premier alinéa du III de l'article 199 *novovicies* du code général des impôts, les mots : « le loyer et » sont supprimés.

Article 8

- ① I. – Au chapitre V du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 435-1 ainsi rédigé :
- ② « Art. L. 435-1. – I. – Le fonds national des aides à la pierre est chargé de contribuer, sur le territoire de la France métropolitaine, au financement des opérations de développement, d'amélioration et de démolition du parc de logements locatifs sociaux appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré, aux sociétés d'économie mixte mentionnées à l'article L. 481-1 et aux organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2.
- ③ « Il peut contribuer, à titre accessoire, au financement d'autres opérations conduites par des personnes morales pouvant bénéficier, en application des titres I, II et III du livre III, de prêts et subventions pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés.
- ④ « Il peut financer, à titre accessoire, des actions d'accompagnement visant à moderniser le secteur du logement social autres que celles financées par le fonds mentionné à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 452-1.
- ⑤ « II. - Les ressources du fonds sont constituées par une fraction des cotisations mentionnées aux articles L. 452-4 et L. 452-4-1.
- ⑥ « Elles peuvent être complétées par :
- ⑦ « 1° Des subventions et contributions de l'État, des collectivités territoriales et de toutes autres personnes publiques et privées. Ces subventions ne peuvent être revues à la baisse d'une année sur l'autre ;

- ⑧ « 2° D'une manière générale, toutes les recettes autorisées par les lois et règlements.
- ⑨ « III. - Le fonds est un établissement public à caractère administratif qui sera créé par décret en Conseil d'État. »
- ⑩ II. – Au dernier alinéa de l'article L. 452-4 du code de la construction et de l'habitation, le taux : « 2,5 % » est remplacé par le taux : « 4 % ».
- ⑪ III. – L'article L. 111-10-2 du code de la construction et de l'habitation est abrogé.
- ⑫ IV. – Au 1° de l'article L. 301-2 du code de la construction et de l'habitation, après la première occurrence du mot : « logements », sont insérés les mots : « au sein du parc privé dans les zones tendues ».
- ⑬ V. – L'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ⑭ A. – Au *b*, après le mot : « sociaux », sont insérés les mots : « et privés ».
- ⑮ B. – Le *f* est abrogé.

Article 9

- ① Le code rural et de la pêche maritime est ainsi modifié :
- ② 1° Au *a* de l'article L. 716-2, les mots : « d'acquisition et d'aménagement des terrains destinés exclusivement à la construction de logement sociaux en zone rurale » sont supprimés ;
- ③ 2° Le *c* du même article est abrogé.

Article 10

- ① L'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Au deuxième alinéa, après le taux : « 20 % », sont insérés les mots : « et plafonné à 30 % » ;
- ③ 2° Au septième alinéa, après le taux : « 20 % » sont insérés les mots : « et plafonné à 30 % ».

Article 11

La deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation est supprimée.

Article 12

- ① Le code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :
- ② 1° À la première phrase du troisième alinéa de l'article L. 2335-3, les mots : « à l'exception des logements construits au moyen de prêts visés à la sous-section 3 de la section 1 du chapitre unique du titre III du livre III du code de la construction et de l'habitation » sont supprimés ;
- ③ 2° Au troisième alinéa de l'article L. 5214-23-2, les mots : « à l'exception des logements construits au moyen de prêts visés à la sous-section 3 de la section 1 du chapitre unique du titre III du livre III du code de la construction et de l'habitation » sont supprimés.
- ④ 3° À la première phrase du troisième alinéa de l'article L.5215-35, les mots : « à l'exception des logements construits au moyen de prêts visés à la sous-section 3 de la section 1 du chapitre unique du titre III du livre III du code de la construction et de l'habitation » sont supprimés.
- ⑤ 4° À la première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 5216-8-1, les mots : « à l'exception des logements construits au moyen de prêts visés à la sous-section 3 de la section 1 du chapitre unique du titre III du livre III du code de la construction et de l'habitation » sont supprimés.

Article 13

- ① I. – Au premier alinéa du I de l'article 25-8-I de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, la seconde occurrence du mot : « un » est remplacée par le mot : « trois ».
- ② II. – À la quatrième phrase du premier alinéa de l'article L. 442-8-4 du code de la construction et de l'habitation, la seconde occurrence du mot : « un » est remplacée par le mot : « trois ».
- ③ III. – L'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée :

- ④ « De même le bailleur peut donner par écrit mandat d’agir en justice en son nom et pour son compte à une association dont l’un des objet est la défense des propriétaires bailleurs. Une de ces associations peut assister ou représenter un propriétaire bailleur selon les modalités définies à l’article 828 du code de procédure civile. »
- ⑤ IV. – L’article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi modifié :
- ⑥ 1° Le 1° du *b* du I est abrogé ;
- ⑦ 2° À la dernière phrase du premier alinéa du I, le mot : « six » est remplacé par le mot : « trois ».
- ⑧ V. – Au début du premier alinéa de l’article L. 129-8 du code de la construction et de l’habitation, les mots : « Le propriétaire d’un logement » sont remplacés par les mots : « L’occupant d’un logement, qu’il soit locataire ou propriétaire, ».
- ⑨ VI. – Le s de l’article 4 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est abrogé.

Article 14

- ① À l’article L. 111-6-5 du code de la construction et de l’habitation, après le mot : « syndic », sont insérées deux phrases ainsi rédigées :
- ② « De même, le bailleur peut donner mandat par écrit d’agir en justice en son nom et pour son compte à une association dont l’un des objets est la défense des propriétaires bailleurs. Une de ces associations peut assister ou représenter un propriétaire bailleur selon les modalités définies à l’article 828 du code de procédure civile ».

Article 15

- ① Le code de la construction et de l’habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Après la deuxième phrase de l’article L. 111-7-2, est insérée une phrase ainsi rédigée :
- ③ « Ils prévoient également que les travaux réalisés à l’intérieur des volumes ou des surfaces existants jouent un rôle en matière d’accessibilité

des personnes handicapées existantes dès lors que ces travaux permettent l'accès aux personnes handicapées concernées par ceux-ci ;

- ④ 2° L'article L. 111-7-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ⑤ « L'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doit être garantie jusqu'à la porte du logement. Il appartient au nouvel occupant de faire réaliser les aménagements qui lui sont personnellement nécessaires. Le nouvel occupant bénéficie pour la réalisation de ces aménagements de subventions prélevées sur le prix de vente du logement ou sur le montant du loyer à proportion d'un pourcentage déterminé par décret. »

Article 16

- ① Le code général des impôts est ainsi modifié :
- ② 1° L'article 200 *quater* est abrogé ;
- ③ 2° Au *b* du 1° du I de l'article 31, les mots : « prévu à l'article 200 *quater* ou de celui » sont supprimés.

Article 17

- ① Après le premier alinéa du I de l'article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Les ressources allouées à l'Agence nationale pour l'habitat sont réévaluées chaque semestre afin de répondre de manière ciblée et efficace aux besoins de l'habitat indigne, précaire et très dégradé au sens de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion. Les subventions supplémentaires conséquentes à cette réévaluation font l'objet d'un fléchage visant uniquement la rénovation de l'habitat indigne, précaire et très dégradé au sens de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 précitée ».

Article 18

- ① La seconde phrase du premier alinéa de l'article L. 1331-26-1 du code de la santé publique est ainsi rédigé :

- ② « Le préfet prononce une interdiction temporaire d’habiter d’exécution immédiate et d’une durée équivalente à celle des travaux que nécessite la remise en état de l’immeuble ».

Article 19

Au troisième alinéa de l’article L. 511-2 du code de la construction et de l’habitation, les mots : « peut assortir » sont remplacés par les mots : « le maire assortit l’arrêté ».

Article 20

Au deuxième alinéa de l’article 1331-28 du code de la santé publique, après le mot : « inoccupé » est inséré le mot : « , insalubre ».

Article 21

- ① Le III de l’article L. 521-2 du code de la construction et de l’habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Toutefois ils ne peuvent demeurer dans les lieux si l’interdiction définitive d’habiter et d’utiliser est justifiée en raison du caractère insalubre du logement ».

Article 22

La troisième phrase du premier alinéa du II de l’article L. 521-3-1 du code de la construction et de l’habitation est supprimée.

Article 23

- ① L’article 31 du code général des impôts est ainsi modifié :
- ② 1° Au 1 du *g* du 1° du I, le taux : « 2,5 % » est remplacé par deux fois par le taux : « 4 % » ;
- ③ 2° Au premier alinéa du *h* du 1° du I, le mot : « deux » est remplacé par le mot : « quatre » ;
- ④ 3° Au 1 du *h* du 1° du I, le mot : « deux » est remplacé par le mot : « quatre » ;

- ⑤ 4° Au quatrième alinéa du I du 1° du I, le taux : « 2,5 % » est remplacé par le taux : « 4 % ».

Article 24

- ① L'article 31 *bis* du code général des impôts est ainsi modifié :
- ② 1° À la deuxième phrase du quatrième alinéa, le mot : « deux » est remplacé par le mot « quatre » ;
- ③ 2° À la première phrase du troisième alinéa, le taux : « 2,5 % » est remplacé par le taux : « 4 % ».

Article 25

- ① L'article L. 321-4 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « L'Agence nationale pour l'habitat rend un rapport semestriel rendant compte de l'efficacité des conventions à loyer maîtrisé conclues avec les propriétaires bailleurs. Ce rapport est publié sur le site internet de l'Agence nationale pour l'habitat. À l'issue de la rédaction de ce rapport est organisée une campagne d'information ciblée destinée aux propriétaires privés pour les informer du mécanisme des conventions à loyer maîtrisé. »

Article 26

Au *d* de l'article L. 321-4 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « six ans dans le cas contraire » sont remplacés par les mots : « trois ans pour les propriétaires bailleurs acceptant le public relevant du droit au logement opposable ».

Article 27

- ① L'article L. 321-4 du code de la construction et de l'habitation est complété par trois alinéas ainsi rédigés :
- ② « À la fin de la convention, le propriétaire bailleur ne bénéficiant plus des avantages liés à celle-ci a la possibilité de revenir à un niveau de loyer correspondant au niveau de loyer du marché, à condition d'en avertir le locataire dans un délai de trois mois précédant la modification du loyer.

- ③ « À la fin de la convention, le propriétaire bailleur peut récupérer immédiatement son logement, à condition de désigner une organisation public responsable du relogement du locataire. À défaut de solution de relogement trouvée par l'organisme public, l'État et les collectivités locales sont tenus de payer au propriétaire bailleur la différence entre le loyer conventionné et le loyer du marché jusqu'à ce qu'une solution de logement soit trouvée pour le locataire. Ce différentiel est financé, à l'échelle des collectivités territoriales par le fond de solidarité pour le logement.
- ④ « Une prime, dont le montant est fixé par décret en conseil d'État, est octroyée au propriétaire bailleur qui accepte de reconduire le conventionnement du bail. »

Article 28

- ① L'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est complété par un VI ainsi rédigé :
- ② « VI. – Le préfet est tenu de rendre, dans un délai de deux mois, une justification motivée, en cas de refus d'octroi du concours de la force publique, après la saisine d'un propriétaire se prévalant d'une décision de justice prononçant l'exclusion du locataire. À défaut, devra être versée par la collectivité au propriétaire bailleur une astreinte correspondant au temps de maintien dans les lieux du locataire dont l'exclusion a été prononcée. »

Article 29

- ① L'article L. 312-3-1 du code de la consommation est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Dans le cadre de l'octroi d'un crédit immobilier, le taux des crédits nouveaux à l'habitation est plafonné à 1,5 % pour les établissements de crédit et les institutions bancaires. »

Article 30

- ① L'article L. 315-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Les sommes inscrites au compte d'un souscripteur d'un plan d'épargne logement portant intérêt à un taux fixé par arrêté par le ministre

chargé des finances et le ministre chargé de la construction et de l'habitation ne peut être inférieur à 2 % . »

Article 31

- ① Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° Le premier alinéa de l'article L. 423-1 est remplacé par quatre alinéas ainsi rédigés :
- ③ « Les demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir et les déclarations préalables sont adressées par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposées à un établissement public de coopération intercommunale faisant partie de l'intercommunalité, à qui il reviendra de délivrer l'autorisation ou le refus de l'octroi du permis de construire :
- ④ « a) Soit par le ou les propriétaires du ou des terrains, leur mandataire ou par une ou plusieurs personnes attestant être autorisée par eux à exécuter les travaux ;
- ⑤ « b) Soit, en cas d'indivision, par un ou plusieurs co-indivisaires ou leur mandataire ;
- ⑥ « c) Soit par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique ».
- ⑦ 2° Au second alinéa du même article, après le mot : « maire » sont insérés les mots : « de la commune concernés par la demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ».

Article 32

Le deuxième alinéa du II de l'article 136 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové est supprimé.

Article 33

- ① L'article L. 600-6 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

- ② « Est limitée aux seules zones protégées mentionnées à l'article L. 480-13, la possibilité d'une action en démolition suite à un permis de construire annulé, afin de ne pas bloquer les projets de construction par des recours dilatoires. »

