



TEXTE ADOPTÉ n° 302
« Petite loi »

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUATORZIÈME LÉGISLATURE

SESSION ORDINAIRE DE 2013-2014

19 février 2014

PROJET DE LOI

pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

L'Assemblée nationale a adopté, dans les conditions prévues à l'article 45, alinéa 3, de la Constitution, le projet de loi dont la teneur suit :

Voir les numéros :

Assemblée nationale : 1^{ère} lecture : **1179, 1329, 1286** et T.A. 207.
2^{ème} lecture : **1499, 1670** et T.A. 274.
1756. Commission mixte paritaire : **1787.**

Sénat : 1^{ère} lecture : **851** (2012-2013), **65, 66, 29, 44, 79** et T.A. 25 (2013-2014).
2^{ème} lecture : **294, 307, 308, 301** et T.A. 72 (2013-2014).
Commission mixte paritaire : **355** et **356** (2013-2014).

TITRE I^{ER}

FAVORISER L'ACCÈS DE TOUS À UN LOGEMENT DIGNE ET ABORDABLE

CHAPITRE I^{ER}

Améliorer les rapports entre propriétaires et locataires dans le parc privé

Article 1^{er}

I. – Le chapitre I^{er} 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 23 décembre 1986 est ainsi modifié :

1° Après le mot : « logement », la fin du troisième alinéa de l'article 1^{er} est ainsi rédigée : « pour un motif discriminatoire défini à l'article 225-1 du code pénal. » ;

2° L'article 2 est ainsi rédigé :

« Art. 2. – Les dispositions du présent titre sont d'ordre public.

« Le présent titre s'applique aux locations de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, et qui constituent la résidence principale du preneur, ainsi qu'aux garages, aires et places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur. La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation.

« Toutefois, ce titre ne s'applique pas :

« 1° (*Supprimé*)

« 2° Aux logements-foyers, à l'exception du premier alinéa de l'article 6 et de l'article 20-1 ;

« 3° Aux logements meublés, régis par le titre I^{er} *bis* ;

« 4° Aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi et aux locations consenties aux travailleurs saisonniers, à l'exception de l'article 3-3, des deux premiers alinéas de l'article 6, de l'article 20-1 et de l'article 24-1. » ;

3° L'article 3 est ainsi rédigé :

« Art. 3. – Le contrat de location est établi par écrit et respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de concertation.

« Le contrat de location précise :

« 1° Le nom ou la dénomination du bailleur et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire ;

« 2° Le nom ou la dénomination du locataire ;

« 3° La date de prise d'effet et la durée ;

« 4° La consistance, la destination ainsi que la surface habitable de la chose louée, définie par le code de la construction et de l'habitation ;

« 5° 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 ;

« 6° Le montant du loyer, ses modalités de paiement ainsi que ses règles de révision éventuelle ;

« 7° Le loyer de référence et le loyer de référence majoré, correspondant à la catégorie de logement et définis par le représentant de l'État dans le département dans les zones où s'applique l'arrêté mentionné au I de l'article 17 ;

« 8° Le montant et la date de versement du dernier loyer acquitté par le précédent locataire, dès lors que ce dernier a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail ;

« 9° La nature et le montant des travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement du bail ;

« 10° Le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu.

« Le renoncement, le cas échéant, au bénéfice de la garantie universelle des loyers, telle que prévue à l'article 24-2, doit être expressément mentionné dans le contrat de location. À défaut, le bailleur s'engage à déclarer le contrat de location auprès de l'agence mentionnée au II du même article 24-2.

« Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs ainsi qu'aux voies de conciliation et de recours qui leur sont ouvertes pour régler leurs litiges est annexée au contrat de location. Cette notice d'information précise également les droits, obligations et effets, pour les parties au contrat de location, de la mise en œuvre de la garantie universelle des loyers, telle que prévue au même article 24-2. Un arrêté du ministre chargé du logement, pris après avis de la Commission nationale de concertation, détermine le contenu de cette notice.

« 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.

« Le bailleur ne peut pas se prévaloir de la violation du présent article.

« Chaque partie peut exiger de l'autre partie, à tout moment, l'établissement d'un contrat conforme au présent article. 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.

« En cas d'absence dans le contrat de location d'une des informations relatives à la surface habitable, aux loyers de référence et au dernier loyer acquitté par le précédent locataire, 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 ces informations 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. » ;

4° L’article 3-1 est ainsi rédigé :

« *Art. 3-1.* – Lorsque la surface habitable de la chose louée est inférieure de plus d’un vingtième à celle exprimée dans le contrat de location, le bailleur supporte, à la demande du locataire, une diminution du loyer proportionnelle à l’écart constaté. À défaut d’accord entre les parties ou à défaut de réponse du bailleur dans un délai de deux mois à compter de la demande en diminution de loyer, le juge peut être saisi, dans le délai de quatre mois à compter de cette même demande, afin de déterminer, le cas échéant, la diminution de loyer à appliquer. La diminution de loyer acceptée par le bailleur ou prononcée par le juge prend effet à la date de signature du bail. Si la demande en diminution du loyer par le locataire intervient plus de six mois à compter de la prise d’effet du bail, la diminution de loyer acceptée par le bailleur ou prononcée par le juge prend effet à la date de la demande. » ;

5° L’article 3-2 est ainsi rédigé :

« *Art. 3-2.* – Un état des lieux est établi selon des modalités définies par décret en Conseil d’État, pris après avis de la Commission nationale de concertation, dans les mêmes formes et en autant d’exemplaires que de parties lors de la remise et de la restitution des clés. Il est établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joint au contrat de location.

« Si l’état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est établi par un huissier de justice, sur l’initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire et à un coût fixé par décret en Conseil d’État. Dans ce cas, les parties en sont avisées par l’huissier au moins sept jours à l’avance, par lettre recommandée avec demande d’avis de réception.

« À défaut d’état des lieux ou de la remise d’un exemplaire de l’état des lieux à l’une des parties, la présomption établie par l’article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l’établissement de l’acte ou à sa remise à l’une des parties.

« Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l’état des lieux dans un délai de dix jours à compter de son

établissement. Si cette demande est refusée, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation territorialement compétente.

« Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

« Le propriétaire ou son mandataire complète les états des lieux d'entrée et de sortie par les relevés des index pour chaque énergie, en présence d'une installation de chauffage ou d'eau chaude sanitaire individuelle, ou collective avec un comptage individuel. L'extrait de l'état des lieux correspondant est mis à la disposition de la personne chargée d'établir le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation qui en fait la demande, sans préjudice de la mise à disposition des factures. » ;

6° Après l'article 3-2, il est inséré un article 3-3 ainsi rédigé :

« Art. 3-3. – Un dossier de diagnostic technique, fourni par le bailleur, est annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement et comprend :

« 1° Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation ;

« 2° Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique ;

« 3° Une copie d'un état mentionnant l'absence ou, le cas échéant, la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante. Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent 3°, notamment la liste des matériaux ou produits concernés ;

« 4° Un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent 4°, ainsi que les dates d'entrée en vigueur de l'obligation en fonction des enjeux liés aux différents types de logements, dans la limite de six ans à compter de la publication de la loi n° pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

« Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, le dossier de diagnostic technique est complété à chaque changement de locataire par l'état des risques naturels et technologiques.

« Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique, qui n'a qu'une valeur informative.

« Le propriétaire bailleur tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat locataire. » ;

7° L'article 4 est ainsi modifié :

a) Au i, après le mot : « amendes », sont insérés les mots : « ou des pénalités » ;

a bis) Au r, le mot : « quarante » est remplacé par les mots : « vingt et un » ;

a ter) Il est ajouté un t ainsi rédigé :

« t) Qui impose au locataire, en surplus du paiement du loyer pour occupation du logement, de souscrire un contrat pour la location d'équipements. » ;

b) (*Supprimé*)

8° L'article 5 est ainsi rédigé :

« Art. 5. – I. – La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

« Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

« Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré

de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation.

« Les trois premiers alinéas du présent I ainsi que les montants des plafonds qui y sont définis sont reproduits, à peine de nullité, dans le contrat de bail lorsque celui-ci est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin.

« II. – Les professionnels qui interviennent, à quelque titre que ce soit, lors de la conclusion du contrat de bail d'un logement, lors de la location ou pour en assurer la gestion locative communiquent à l'observatoire local des loyers compétent, tel que défini à l'article 16, des informations relatives au logement et au contrat de location. Cette communication s'effectue directement ou par l'intermédiaire d'un organisme tiers qui transmet ces informations à l'association mentionnée au cinquième alinéa du même article 16, selon une méthodologie validée par l'instance scientifique mentionnée audit article.

« La nature de ces informations et les conditions dans lesquelles elles sont transmises sont définies par décret.

« Toute personne intéressée peut communiquer à l'observatoire local des loyers les informations mentionnées au premier alinéa du présent II.

« En cas de manquement à l'obligation mentionnée au même premier alinéa d'une personne exerçant une activité mentionnée à l'article 1^{er} 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, l'observatoire local des loyers saisit la commission de contrôle mentionnée à l'article 13-5 de la même loi. » ;

9° Au deuxième alinéa de l'article 6, les mots : « d'habitation » sont remplacés par les mots : « de résidence », le mot : « premier » est remplacé par le mot : « deuxième » et la référence : « au deuxième alinéa » est remplacée par les références : « aux 2° à 4° » ;

10° L'article 7 est ainsi modifié :

a) Le *a* est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Le paiement partiel du loyer par le locataire réalisé en application des articles L. 542-2 et L. 831-3 du code de la sécurité sociale ne peut être considéré comme un défaut de paiement du locataire ; »

b) Le *d* est complété par deux phrases ainsi rédigées :

« Les modalités de prise en compte de la vétusté de la chose louée sont déterminées par décret en Conseil d'État, après avis de la Commission nationale de concertation. Lorsque les organismes bailleurs mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ont conclu avec les représentants de leurs locataires des accords locaux portant sur les modalités de prise en compte de la vétusté et établissant des grilles de vétusté applicables lors de l'état des lieux, le locataire peut demander à ce que les stipulations prévues par lesdits accords soient appliquées ; »

c) Le *e* est ainsi rédigé :

« *e*) De permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, de travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux qui permettent de remplir les obligations mentionnées au premier alinéa de l'article 6. Les deux derniers alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux sous réserve du respect de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat. Avant le début des travaux, le locataire est informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Aucuns travaux ne peuvent être réalisés les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du locataire. Si les travaux entrepris dans un local d'habitation occupé, ou leurs conditions de réalisation, présentent un caractère abusif ou vexatoire ou ne respectent pas les conditions définies dans la notification de préavis de travaux ou si leur exécution a pour effet de rendre l'utilisation du local impossible ou dangereuse, le juge peut prescrire, sur demande du locataire, l'interdiction ou l'interruption des travaux entrepris ; »

d) Le *g* est ainsi rédigé :

« *g*) De s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.

« Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois

après un commandement demeuré infructueux. Ce commandement reproduit, à peine de nullité, les dispositions du présent alinéa.

« À défaut de la remise de l'attestation d'assurance et après un délai d'un mois à compter d'une mise en demeure non suivie d'effet, le bailleur peut souscrire une assurance pour compte du locataire, récupérable auprès de celui-ci.

« Cette mise en demeure doit informer le locataire de la volonté du bailleur de souscrire une assurance pour compte du locataire et vaut renoncement à la mise en œuvre de la clause prévoyant, le cas échéant, la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire.

« Cette assurance constitue une assurance pour compte au sens de l'article L. 112-1 du code des assurances. Elle est limitée à la couverture de la responsabilité locative mentionnée au premier alinéa du présent *g*. Le montant total de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'État, est récupérable par le bailleur par douzième à chaque paiement du loyer. Il est inscrit sur l'avis d'échéance et porté sur la quittance remise au locataire.

« Une copie du contrat d'assurance est transmise au locataire lors de la souscription et à chaque renouvellement du contrat.

« Lorsque le locataire remet au bailleur une attestation d'assurance ou en cas de départ du locataire avant le terme du contrat d'assurance, le bailleur résilie le contrat souscrit pour le compte du locataire dans le délai le plus bref permis par la législation en vigueur. La prime ou la fraction de prime exigible dans ce délai au titre de la garantie souscrite par le bailleur demeure récupérable auprès du locataire. » ;

11° Après l'article 7, il est inséré un article 7-1 ainsi rédigé :

« *Art. 7-1.* – Toutes actions dérivant d'un contrat de bail sont prescrites par trois ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit.

« Toutefois, l'action en révision du loyer par le bailleur est prescrite un an après la date convenue par les parties dans le contrat de bail pour réviser ledit loyer. » ;

12° Le premier alinéa de l'article 8 est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Le locataire transmet au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours. » ;

13° Après l'article 8, il est inséré un article 8-1 ainsi rédigé :

« *Art. 8-1. – I. –* La colocation est définie comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale, et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur.

« *I bis. –* Lorsque la colocation est formalisée par la conclusion de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur, elle constitue une division du logement tenue au respect des articles L. 111-6-1 et L. 111-6-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

« Chaque contrat de bail formalisant une colocation respecte le présent titre I^{er} ou, s'il concerne un logement loué meublé, le titre I^{er} *bis* de la présente loi.

« 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 des articles 17 ou 25-9. Les articles 17-1 et 17-2 sont applicables.

« Les normes de peuplement prises en application du 2° du I de l'article L. 831-3 du code de la sécurité sociale s'imposent aux logements loués en colocation.

« Un décret en Conseil d'État adapte aux logements loués en colocation les caractéristiques applicables aux conditions de décence.

« II. – Le contrat de bail d'une colocation respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de concertation.

« III. – Les parties au contrat de bail d'une colocation peuvent convenir dans le bail de la souscription par le bailleur d'une assurance pour compte récupérable auprès des colocataires dans les conditions prévues au g de l'article 7. Les colocataires peuvent provoquer la résiliation de l'assurance pour compte récupérable dans les conditions fixées au même article.

« IV. – Les charges locatives accessoires au loyer principal d'un contrat de bail d'une colocation sont récupérées par le bailleur au choix des parties comme prévu par ce contrat :

« 1° Soit dans les conditions prévues à l'article 23, lorsqu'il s'agit de provisions pour charges ;

« 2° Soit 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 et peut être révisé chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal. 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.

« V. – La solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. À défaut, la solidarité du colocataire sortant s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

« L'acte de cautionnement des obligations d'un ou de plusieurs colocataires résultant de la conclusion d'un contrat de bail d'une colocation identifie nécessairement, sous peine de nullité, le colocataire pour lequel le congé met fin à l'engagement de la caution. »

II. – La même loi est ainsi modifiée :

1° Le *k* de l'article 4 est ainsi modifié :

a) Après le mot : « lieux », sont insérés les mots : « de sortie » ;

b) À la fin, la référence : « 3 » est remplacée par la référence : « 3-2 » ;

2° et 3° (*Supprimés*)

4° Le 1° de l'article 43 est ainsi rédigé :

« 1° Les 1° et 2° et le dernier alinéa de l'article 3-3 sont applicables à compter du 1^{er} janvier 2015 ; »

5° et 6° (*Supprimés*)

Il *bis*. – Après l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux d'habitation, il est inséré un article 10-1 A ainsi rédigé :

« *Art. 10-1 A.*– Quiconque exécute ou fait exécuter les travaux mentionnés aux deux premiers alinéas de l'article 2 de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ou au *e* 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 sans avoir fait la notification, prévue auxdits articles, ou sans respecter les conditions d'exécution figurant dans la notification ou encore malgré une décision d'interdiction ou d'interruption des travaux prononcée par le juge du tribunal d'instance, statuant par ordonnance de référé, encourt les sanctions prévues à l'article L. 480-4 du code de l'urbanisme.

« Le tribunal peut, en outre, ordonner la remise en état des lieux aux frais du condamné.

« Les premier, troisième et quatrième alinéas de l'article L. 480-1, les articles L. 480-2, L. 480-3, L. 480-7, L. 480-8 et L. 480-9 du code de l'urbanisme sont applicables aux infractions mentionnées au premier alinéa du présent article. »

Il *ter*. – Au premier alinéa de l'article 59 *bis* de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement, les mots : « sera puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 4 500 euros » sont remplacés par les mots : « encourt les sanctions prévues à l'article L. 480-4 du code de l'urbanisme ».

III. – Au premier alinéa du II de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, la référence : « 3-1 » est remplacée par la référence : « 3-3 ».

IV. – Au deuxième alinéa de l'article 1724 du code civil, le mot : « quarante » est remplacé par les mots : « vingt et un ».

Article 1^{er} bis A

Le Gouvernement remet au Parlement, dans les six mois suivant la promulgation de la présente loi, un rapport sur l'opportunité de réviser le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la

loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, notamment sur la possibilité d’une évolution de la définition du seuil minimal de surface habitable en deçà duquel un logement est considéré comme indécemment et d’une intégration de la performance énergétique parmi les caractéristiques du logement décent.

Article 1^{er} bis B

I. – Le quatrième alinéa de l’article 2 de la loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 visant à rendre obligatoire l’installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d’habitation est ainsi modifié :

1° La première phrase est ainsi modifiée :

a) Au début, les mots : « L’occupant d’un logement, qu’il soit locataire ou propriétaire, » sont remplacés par les mots : « Le propriétaire d’un logement » ;

b) Sont ajoutés les mots : « et s’assure, si le logement est mis en location, de son bon fonctionnement lors de l’établissement de l’état des lieux mentionné à l’article 3-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 » ;

2° La seconde phrase est ainsi modifiée :

a) Au début, le mot : « Il » est remplacé par les mots : « L’occupant d’un logement, qu’il soit locataire ou propriétaire, » ;

b) Sont ajoutés les mots : « et assure son renouvellement, si nécessaire, tant qu’il occupe le logement » ;

3° (*Supprimé*)

I bis. – Au second alinéa de l’article 3 de la même loi, les mots : « que l’assuré s’est conformé » sont remplacés par les mots : « qu’il est satisfait ».

II. – Pour les logements occupés par un locataire au moment de l’entrée en vigueur de l’article 1^{er} de la loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 visant à rendre obligatoire l’installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d’habitation, l’obligation d’installation faite au propriétaire est satisfaite par la fourniture d’un détecteur à son locataire ou, s’il le souhaite, par le remboursement au locataire de l’achat du détecteur.

Article 1^{er} bis

La section 1 du chapitre II du titre VIII du livre III du code civil est ainsi modifiée :

1° L'article 1751 est ainsi modifié :

a) Après la première occurrence du mot : « époux », la fin du premier alinéa est ainsi rédigée : « , quel que soit leur régime matrimonial et nonobstant toute convention contraire et même si le bail a été conclu avant le mariage, ou de deux partenaires liés par un pacte civil de solidarité, dès lors que les partenaires en font la demande conjointement, est réputé appartenir à l'un et à l'autre des époux ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité. » ;

b) Au dernier alinéa, les mots : « , le conjoint » sont remplacés par les mots : « ou d'un des partenaires liés par un pacte civil de solidarité, le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité » ;

2° Il est ajouté un article 1751-1 ainsi rédigé :

« Art. 1751-1. – En cas de dissolution du pacte civil de solidarité, l'un des partenaires peut saisir le juge compétent en matière de bail aux fins de se voir attribuer le droit au bail du local, sans caractère professionnel ou commercial, qui sert effectivement à l'habitation des deux partenaires, sous réserve des créances ou droits à indemnité au profit de l'autre partenaire. Le bailleur est appelé à l'instance. Le juge apprécie la demande en considération des intérêts sociaux et familiaux des parties. »

.....

Article 2

I. – Le chapitre II du titre I^{er} de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi modifié :

1° À la première phrase du premier alinéa de l'article 11-1, le mot : « dix » est remplacé par le mot : « cinq » ;

1° bis A Après l'article 11-1, il est inséré un article 11-2 ainsi rédigé :

« Art. 11-2. – Lorsqu'un immeuble indivis ayant cinq locaux d'habitation ou plus est mis en copropriété, les baux en cours sont prorogés de plein droit d'une durée de trois ans de plus que leur durée contractuelle

ou légale antérieure, dès lors que l'immeuble est situé dans une des zones mentionnées au I de l'article 17. » ;

1° *bis* À l'article 12, la référence : « au deuxième alinéa du paragraphe I de » est remplacée par le mot : « à » ;

2° (*Supprimé*)

3° Au troisième alinéa de l'article 14-1, les mots : « comme il est dit aux premier et deuxième alinéas de l'article 21 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution pour constater » sont remplacés par les mots : « , dans les conditions prévues aux articles L. 142-1 et L. 142-2 du code des procédures civiles d'exécution, à la constatation de » ;

4° L'article 15 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa du I est ainsi modifié :

– à la seconde phrase, après la deuxième occurrence du mot : « reprise », sont insérés les mots : « ainsi que la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise » ;

– sont ajoutées trois phrases ainsi rédigées :

« Lorsqu'il donne congé à son locataire pour reprendre le logement, le bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise. Le délai de préavis applicable au congé est de six mois lorsqu'il émane du bailleur. En cas d'acquisition d'un bien occupé, tout congé pour vente n'est autorisé qu'à compter du terme du premier renouvellement du bail en cours et tout congé pour reprise n'est autorisé qu'à compter du terme du bail en cours ou, si le terme du bail intervient moins de deux ans après l'acquisition, après un délai de deux ans. » ;

b) Après le premier alinéa du I, sont insérés sept alinéas ainsi rédigés :

« En cas de contestation, le juge peut, même d'office, vérifier la réalité du motif du congé et le respect des obligations prévues au présent article. Il peut notamment déclarer non valide le congé si la non-reconduction du bail n'apparaît pas justifiée par des éléments sérieux et légitimes.

« Toutefois, la possibilité pour un bailleur de donner congé à un locataire et la durée du bail sont suspendues à compter :

« *a*) De la réception de l'avis de tenue de la réunion de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques, notifié par le représentant de l'État dans le département dans les conditions prévues aux articles L. 1331-26 et L. 1331-27 du code de la santé publique ;

« *b*) De l'engagement par le maire de la procédure contradictoire prévue à l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation, relative aux bâtiments menaçant ruine.

« Cette suspension est levée à l'expiration d'un délai maximal de six mois à compter de la réception du courrier de l'autorité administrative compétente engageant l'une des procédures mentionnées aux *a* et *b*, faute de notification d'un des arrêtés prévus à leur issue ou de leur abandon.

« Lorsque l'autorité administrative compétente a notifié les arrêtés prévus respectivement aux articles L. 1331-25 et L. 1331-28 du code de la santé publique ou à l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation, il est fait application des articles L. 521-1 et L. 521-2 du même code.

« Une notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire est jointe au congé délivré par le bailleur en raison de sa décision de reprendre ou de vendre le logement. Un arrêté du ministre chargé du logement, pris après avis de la Commission nationale de concertation, détermine le contenu de cette notice. » ;

c) Le deuxième alinéa du même I est remplacé par neuf alinéas ainsi rédigés :

« Lorsqu'il émane du locataire, le délai de préavis applicable au congé est de trois mois.

« Le délai de préavis est toutefois d'un mois :

« 1° A Sur les territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17 ;

« 1° En cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ;

« 1° *bis* Pour le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ;

« 2° Pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ;

« 3° Pour le locataire qui s'est vu attribuer un logement défini à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.

« Le locataire souhaitant bénéficier des délais réduits de préavis mentionnés aux 1° A à 3° précise le motif invoqué et le justifie au moment de l'envoi de la lettre de congé. À défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois.

« Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre. » ;

c bis) Au septième alinéa du II, le mot : « quatrième » est remplacé par le mot : « troisième » ;

d) Le premier alinéa du III est ainsi modifié :

– les mots : « plus de soixante-dix ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance » sont remplacés par les mots : « plus de soixante-cinq ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement » ;

– est ajoutée une phrase ainsi rédigée :

« Le présent alinéa est applicable lorsque le locataire a à sa charge une personne vivant habituellement dans le logement et remplissant lesdites conditions. » ;

e) Au deuxième alinéa du même III, les mots : « soixante ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance » sont remplacés par les mots : « soixante-cinq ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources mentionné au premier alinéa » ;

f) Au dernier alinéa du même III, après le mot : « locataire », sont insérés les mots : « ou de la personne à sa charge » ;

g) Il est ajouté un IV ainsi rédigé :

« IV. – Le fait pour un bailleur de délivrer un congé justifié frauduleusement par sa décision de reprendre ou de vendre le logement est puni d'une amende pénale dont le montant ne peut être supérieur à 6 000 € pour une personne physique et à 30 000 € pour une personne morale.

« Le montant de l'amende est proportionné à la gravité des faits constatés. Le locataire est recevable dans sa constitution de partie civile et la demande de réparation de son préjudice.

II. – La loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation est ainsi modifiée :

1° L'article 10 est ainsi modifié :

a) Le I est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« En cas d'absence d'acceptation par un des locataires ou occupants de bonne foi des offres de vente mentionnées aux premier et troisième alinéas, le bailleur communique sans délai au maire de la commune sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble le prix et les conditions de la vente de l'ensemble des locaux pour lesquels il n'y a pas eu acceptation de ces offres de vente. À défaut, toute vente à un autre acquéreur est réputée nulle.

« La commune dispose alors, pour assurer le maintien dans les lieux des locataires, d'un délai de deux mois à compter de cette notification pour décider d'acquérir le ou les logements au prix déclaré ou proposer de les acquérir à un prix inférieur. À défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ; ce prix est exclusif de toute indemnité accessoire, notamment de l'indemnité de réemploi. Le prix est fixé, payé ou, le cas échéant, consigné selon les règles applicables en matière d'expropriation. En cas d'acquisition, la commune règle le prix au plus tard six mois après sa décision d'acquérir le bien au prix demandé, la décision définitive de la juridiction ou la date de l'acte ou du jugement d'adjudication. En l'absence de paiement ou, s'il y a obstacle au paiement, de consignation de la somme due à l'expiration du délai de six mois prévu au présent alinéa, le propriétaire reprend la libre disposition de son bien. » ;

b) Le III est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Il ne s'applique ni aux ventes d'un ou de plusieurs locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel d'un même

immeuble à un organisme mentionné à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, ni, pour les logements faisant l'objet de conventions conclues en application de l'article L. 351-2 du même code, aux ventes d'un ou de plusieurs locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel d'un même immeuble à une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 dudit code ou à un organisme bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-1 du même code. » ;

2° L'article 10-1 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa du A du I et au deuxième alinéa du II, le mot : « dix » est remplacé par le mot : « cinq » ;

b) (*Supprimé*)

Article 3

I. – Le chapitre III du titre I^{er} de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi modifié :

1° L'article 16 est ainsi rédigé :

« *Art. 16.* – Des observatoires locaux des loyers peuvent être créés à l'initiative des collectivités territoriales, des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre compétents en matière d'habitat ou de l'État. Ces observatoires ont notamment pour mission de recueillir les données relatives aux loyers sur une zone géographique déterminée et de mettre à la disposition du public des résultats statistiques représentatifs sur ces données.

« Le parc de référence pour l'observation et l'analyse des loyers est constitué de l'ensemble des locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, à l'exception de ceux appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré et aux sociétés d'économie mixte de construction et de gestion des logements sociaux, ainsi que de ceux appartenant aux organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation.

« Les observatoires locaux des loyers mentionnés au premier alinéa sont agréés par le ministre chargé du logement, dans des conditions fixées par décret, après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement

ou du conseil départemental de l'habitat et de l'hébergement mentionnés à l'article L. 364-1 du même code et sous condition du respect des prescriptions méthodologiques émises par une instance scientifique indépendante chargée de conseiller le ministre chargé du logement, dans des conditions définies par décret. L'agrément n'est accordé qu'aux observatoires dont les statuts assurent la représentation équilibrée des bailleurs, des locataires et des gestionnaires au sein de leurs organes dirigeants ainsi que la présence de personnalités qualifiées au sein de ces organes. L'État et les établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat exécutoire sont représentés au sein des organes dirigeants des observatoires. Toutefois, peuvent être agréés, à titre transitoire et jusqu'au 31 décembre 2015, les observatoires locaux des loyers dont les statuts ne sont pas conformes aux dispositions du présent article. Les observatoires locaux des loyers sont intégrés dans le dispositif d'observation de l'habitat défini à l'article L. 302-1 dudit code.

« Les observatoires locaux des loyers peuvent prendre la forme d'association ou de groupement d'intérêt public.

« Ils transmettent l'ensemble de leurs données à l'association nationale mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 366-1 du même code. Un décret fixe les conditions dans lesquelles ces données sont transmises et peuvent être communiquées à des tiers.

« L'organisme mentionné à l'article L. 223-1 du code de la sécurité sociale transmet à l'association nationale mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 366-1 du code de la construction et de l'habitation les données dont il dispose relatives aux loyers et aux caractéristiques des logements dont les occupants bénéficient de l'allocation mentionnée aux articles L. 542-1 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale, ainsi que le nom et l'adresse des propriétaires de ces logements. Un décret en Conseil d'État fixe la nature de ces données et leurs conditions de transmission et d'utilisation. » ;

2° L'article 17 est ainsi rédigé :

« *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 prévu à l'article 16 de la présente loi. Un décret fixe la liste des communes comprises dans ces zones.

« Dans ces zones, le représentant de l'État dans le département fixe chaque année, par arrêté, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré, exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logement et par secteur géographique.

« 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.

« 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.

« Chaque loyer de référence majoré et chaque loyer de référence minoré sont fixés, respectivement par majoration et par minoration du loyer de référence en fonction de la dispersion des niveaux de loyers observés par l'observatoire local des loyers.

« 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.

« Le loyer de référence majoré ne peut être fixé à un montant supérieur de 20 % au loyer de référence.

« Le loyer de référence minoré ne peut être fixé à un montant supérieur au loyer de référence diminué de 30 %.

« II. – A. – Dans les zones 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 dudit contrat.

« B. – Un complément de loyer exceptionnel peut être appliqué au loyer de base tel que fixé au A pour des logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort exceptionnelles par leur nature et leur ampleur par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique. Les modalités d'application du présent alinéa sont précisées par décret en Conseil d'État.

« Le montant du complément de loyer exceptionnel et les caractéristiques du logement le justifiant sont mentionnés au contrat de bail.

« Lorsqu'un complément de loyer exceptionnel est appliqué, le loyer s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.

« Un complément de loyer exceptionnel ne peut être appliqué à un loyer de base inférieur au loyer de référence majoré.

« Le locataire qui souhaite contester le complément de loyer exceptionnel 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 présente loi.

« En cas de contestation, il appartient au bailleur de démontrer que le logement présente des caractéristiques de localisation ou de confort exceptionnelles par leur nature et leur ampleur par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.

« En cas de conciliation, le montant du loyer, tenant compte de l'éventuel complément de loyer exceptionnel, est celui fixé par le document de conciliation délivré par la commission départementale de conciliation.

« 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 exceptionnel. 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.

« 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.

« III. – En dehors des territoires mentionnés au I, la fixation du loyer des logements mis en location est libre.

« IV. – Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'application du présent article. » ;

3° Après l'article 17, sont insérés des articles 17-1 et 17-2 ainsi rédigés :

« Art. 17-1. – I. – Lorsque le contrat prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat.

« La variation qui en résulte ne peut excéder, à la hausse, la variation d'un indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques chaque trimestre et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. À défaut de clause contractuelle fixant la date de référence, cette date est celle du dernier indice publié à la date de signature du contrat de location.

« À défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée.

« Si le bailleur manifeste sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'un an, cette révision de loyer prend effet à compter de sa demande.

« II. – Lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le contrat de location ou un avenant à ce contrat peut fixer la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux. Cette majoration ne peut faire l'objet d'une action en diminution de loyer.

« Art. 17-2. – I. – Lors du renouvellement du contrat, et dans les zones où s'applique l'arrêté mentionné au I de l'article 17, 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 exceptionnel le cas échéant, est supérieur au loyer de référence majoré.

« Dans ces mêmes zones, 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.

« Dans ces deux cas, l'une ou l'autre des parties peut proposer un nouveau loyer à son cocontractant, au moins six mois avant le terme du contrat pour le bailleur et au moins cinq mois avant le terme du contrat pour le locataire, dans les conditions de forme prévues à l'article 15. 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.

« 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.

« 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.

« 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.

« Lorsque le bailleur fait application du présent I, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.

« La notification d'une proposition d'un nouveau loyer reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions du présent I et mentionne le montant du loyer ainsi que le loyer de référence majoré ou le loyer de référence minoré ayant servi à le déterminer.

« 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.

« 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. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour la durée définie à l'article 10, à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.

« 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.

« 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.

« La révision éventuelle résultant de l'article 17-1 s'applique à chaque valeur ainsi définie.

« II. – Dans les zones où ne s'applique pas l'arrêté mentionné au I de l'article 17, lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué.

« Dans ce cas, le bailleur peut proposer au locataire, au moins six mois avant le terme du contrat et dans les conditions de forme prévues à l'article 15, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies aux cinquième et sixième alinéas du I du présent article.

« Lorsque le bailleur fait application des dispositions du présent II, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.

« La notification reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions du présent II et mentionne le montant du loyer ainsi que la liste des références ayant servi à le déterminer.

« En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties saisit la commission départementale de conciliation.

« À défaut d'accord constaté par la commission, le juge est saisi avant le terme du contrat. À défaut de saisine, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer, éventuellement révisé. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour la durée définie à l'article 10 à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.

« La hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat.

« 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.

« La révision éventuelle résultant de l'article 17-1 s'applique à chaque valeur ainsi définie. » ;

4° L'article 18 est ainsi modifié :

a) Le début du premier alinéa est ainsi rédigé : « Pour chacune des 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, un décret... *(le reste sans changement)*. » ;

a bis) Au même alinéa, les mots : « peut fixer » sont remplacés par les mots : « fixe annuellement » ;

b) Au même alinéa, les mots : « définis au b de l'article 17 » et les mots : « définis au c du même article » sont supprimés ;

b bis) Au second alinéa, les mots : « précise sa durée de validité qui ne peut excéder un an et » sont supprimés ;

c) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« En cas de litige entre les parties résultant de l'application de ce décret, la commission départementale de conciliation est compétente et sa saisine constitue un préalable obligatoire à la saisine du juge par l'une ou l'autre des parties. » ;

5° L'article 19 est abrogé ;

6° L'article 20 est ainsi rédigé :

« Art. 20. – Il est créé, auprès du représentant de l'État dans chaque département, une commission départementale de conciliation composée de représentants d'organisations de bailleurs et d'organisations de locataires, en nombre égal. La commission rend un avis dans le délai de deux mois à compter de sa saisine et s'efforce de concilier les parties.

« La compétence de la commission porte sur :

« 1° Les litiges résultant de l'application des articles 17, 17-1, 17-2 et 18 de la présente loi et des articles 30 et 31 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière ;

« 2° Les litiges relatifs aux caractéristiques du logement mentionnées aux deux premiers alinéas de l'article 6 de la présente loi ;

« 3° Les litiges relatifs à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges locatives et aux réparations ;

« 4° Les litiges relatifs aux congés délivrés en application de l'article 15 ;

« 5° Les difficultés résultant de l'application des accords collectifs nationaux ou locaux prévus aux articles 41 *ter* et 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée ou de l'application du plan de concertation locative prévu à l'article 44 *bis* de la même loi et les difficultés résultant des modalités de fonctionnement de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

« Pour le règlement des litiges mentionnés aux 1° à 4° du présent article, la commission départementale de conciliation peut être saisie par le bailleur ou le locataire. Pour le règlement des difficultés mentionnées au 5°, elle peut être saisie par le bailleur, plusieurs locataires ou une association représentative de locataires.

« À défaut de conciliation entre les parties, elle rend un avis comportant l'exposé du différend et la position des parties ainsi que, le cas échéant, celle de la commission. Cet avis peut être transmis au juge par l'une ou l'autre des parties. En cas de conciliation, elle établit un document de conciliation comportant les termes de l'accord trouvé.

« La composition de la commission départementale de conciliation, le mode de désignation de ses membres, son organisation et ses règles de saisine et de fonctionnement sont fixés par décret. » ;

7° L'article 20-1 est ainsi modifié :

aa) À la première phrase du premier alinéa, le mot : « leur » est remplacé par le mot : « sa » ;

a) Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« L'information du bailleur par l'organisme payeur de son obligation de mise en conformité du logement, telle que prévue aux articles L. 542-2 et L. 831-3 du code de la sécurité sociale, tient lieu de demande de mise en conformité par le locataire. » ;

b) (Supprimé)

8° L'article 21 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est ainsi modifié :

– à la première phrase, après le mot : « bailleur », sont insérés les mots : « ou son mandataire » ;

– à la seconde phrase, les mots : « , le droit de bail » sont supprimés ;

b) Après le premier alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Aucuns frais liés à la gestion de l'avis d'échéance ou de la quittance ne peuvent être facturés au locataire.

« Avec l'accord exprès du locataire, le bailleur peut procéder à la transmission dématérialisée de la quittance. » ;

9° L'article 22 est ainsi modifié :

a) Le troisième alinéa est ainsi modifié :

– les mots : « restitution des clés par le locataire » sont remplacés par les mots : « remise en main propre, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire » ;

– est ajoutée une phrase ainsi rédigée :

« À cette fin, le locataire indique au bailleur ou à son mandataire, lors de la remise des clés, l'adresse de son nouveau domicile. » ;

b) Après le troisième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Il est restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

« Lorsque les locaux loués se situent dans un immeuble collectif, le bailleur procède à un arrêté des comptes provisoire et peut, lorsqu'elle est dûment justifiée, conserver une provision ne pouvant excéder 20 % du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de

l'immeuble. La régularisation définitive et la restitution du solde, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu en lieu et place du locataire, sont effectuées dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble. Toutefois, les parties peuvent amiablement convenir de solder immédiatement l'ensemble des comptes. » ;

c) L'avant-dernier alinéa est ainsi rédigé :

« À défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de l'adresse de son nouveau domicile. » ;

10° L'article 22-1 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est ainsi modifié :

– après le mot : « demandé », sont insérés les mots : « , à peine de nullité, » ;

– après les mots : « souscrit une assurance, », sont insérés les mots : « ou toute autre forme de garantie, » ;

– est ajoutée une phrase ainsi rédigée :

« Cette disposition ne s'applique pas au dépôt de garantie mentionné à l'article 22. » ;

b) (*Supprimé*)

11° L'article 22-2 est ainsi rédigé :

« Art. 22-2. – La liste des pièces justificatives pouvant être exigées du candidat à la location ou de sa caution par le bailleur, préalablement à l'établissement du contrat de location, est définie par décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de concertation.

« En préalable à l'établissement du contrat de location, le bailleur ne peut imposer la cosignature d'un ascendant ou d'un descendant du candidat à la location.

« Les manquements au présent article sont punis d'une amende administrative, prononcée par le représentant de l'État dans le département, dont le montant ne peut être supérieur à 3 000 € pour une personne physique et à 15 000 € pour une personne morale.

« Le montant de l'amende est proportionné à la gravité des faits constatés.

« L'amende ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des faits.

« L'amende est prononcée après que l'intéressé a été informé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé. » ;

12° L'article 23 est ainsi modifié :

a) À la première phrase du sixième alinéa, les mots : « au moins » sont supprimés ;

a bis A) La première phrase de l'avant-dernier alinéa est complétée par les mots : « et, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs » ;

a bis) À la seconde phrase de l'avant-dernier alinéa, le mot : « un » est remplacé par le mot : « six » et, après les mots : « sont tenues », sont insérés les mots : « , dans des conditions normales, » ;

b) Avant le dernier alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« À compter du 1^{er} septembre 2015, le bailleur transmet également, à la demande du locataire, le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale.

« Lorsque la régularisation des charges n'a pas été effectuée avant le terme de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité, le paiement par le locataire est effectué par douzième, s'il en fait la demande. » ;

13° L'article 24-1 est ainsi modifié :

a) À la première phrase du premier alinéa, les mots : « et agréée à cette fin » sont supprimés ;

b) Le même alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« La collectivité territorialement compétente en matière d’habitat ainsi que les organismes payeurs des aides au logement territorialement compétents peuvent être destinataires du mandat à agir mentionné au présent alinéa. » ;

c) Au second alinéa, la référence : « au deuxième alinéa » est remplacée par les références : « aux 2° à 4° » ;

14° L’article 25 est ainsi rédigé :

« Art. 25. – Les décrets pris en application des articles 7 et 18 abrogés et de l’article 29 modifié de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l’investissement locatif, l’accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l’offre foncière restent en vigueur pour l’application de la présente loi jusqu’à l’intervention des décrets correspondants pris en application de la présente loi. » ;

15° (*Supprimé*)

II. – La même loi est ainsi modifiée :

1° À la fin de la dernière phrase du quatrième alinéa de l’article 10, la référence : « au c de l’article 17 » est remplacée par la référence : « à l’article 17-2 » ;

2° À la fin du dernier alinéa de l’article 11, la référence : « au deuxième alinéa du d de l’article 17 » est remplacée par la référence : « à l’article 17-1 » ;

3° à 5° (*Supprimés*)

III. – Le code de la construction et de l’habitation est ainsi modifié :

1° À la dernière phrase du huitième alinéa de l’article L. 351-3, la référence : « 17 » est remplacée par la référence : « 17-1 » ;

2° À la première phrase du premier alinéa de l’article L. 353-9-2, la référence : « d de l’article 17 » est remplacée par la référence : « I de l’article 17-1 » ;

3° L’article L. 411-5 est ainsi modifié :

a) À l’avant-dernière phrase, la référence : « des dispositions du b de l’article 17 » est remplacée par la référence : « de l’article 17 » ;

b) À la dernière phrase, les références : « des *c* et *d* de l'article 17 » sont remplacées par les références : « du II de l'article 17-1 et de l'article 17-2 » ;

4° Au dernier alinéa de l'article L. 441-1, la référence : « 17 » est remplacée par la référence : « 17-1 » ;

5° L'article L. 445-4 est ainsi modifié :

a) Au deuxième alinéa, la référence : « au *d* de l'article 17 » est remplacée par la référence : « à l'article 17-1 » ;

b) À la seconde phrase du quatrième alinéa, la référence : « du *d* de l'article 17 » est remplacée par la référence : « de l'article 17-1 ».

IV. – Le code de la sécurité sociale est ainsi modifié :

1° À la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 542-5, la référence : « 17 » est remplacée par la référence : « 17-1 » ;

2° À la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 831-4, la référence : « 17 » est remplacée par la référence : « 17-1 ».

V. – La loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière est ainsi modifiée :

1° À l'avant-dernier alinéa de l'article 25, la référence : « au *b* » est remplacée par les références : « aux II ou III de l'article 17 » ;

2° À la seconde phrase du second alinéa de l'article 30, la référence : « *d* de l'article 17 » est remplacée par la référence : « I de l'article 17-1 ».

VI. – Au premier alinéa de l'article L. 321-11-1 du code de la construction et de l'habitation, la référence : « au *c* de l'article 17 » est remplacée par la référence : « à l'article 17-2 ».

.....

Article 4

Après le titre I^{er} de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, il est inséré un titre I^{er} *bis* ainsi rédigé :

« TITRE I^{ER} BIS

**« DES RAPPORTS ENTRE BAILLEURS ET LOCATAIRES
DANS LES LOGEMENTS MEUBLÉS RÉSIDENCE PRINCIPALE**

« Art. 25-3. – Les dispositions du présent titre sont d’ordre public et s’appliquent aux contrats de location de logements meublés tels que définis à l’article 25-4 dès lors qu’ils constituent la résidence principale du locataire au sens de l’article 2.

« Les articles 1^{er}, 3-2, 3-3, 4, à l’exception du l, 5, 6, 7, 7-1, 8, 8-1, 18, 20-1, 21, 22, 22-1, 22-2, 24 et 24-1 sont applicables aux logements meublés.

« 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.

« Le présent titre ne s’applique ni aux logements attribués ou loués en raison de l’exercice d’une fonction ou de l’occupation d’un emploi, ni aux locations consenties aux travailleurs saisonniers.

« Art. 25-4. – Un logement meublé est un logement décent équipé d’un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d’y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante.

« La liste des éléments que doit comporter ce mobilier est fixée par décret.

« Art. 25-5. – Un inventaire et un état détaillé du mobilier sont établis dans les mêmes formes et en autant d’exemplaires que de parties lors de la remise et de la restitution des clés. Ces documents, établis contradictoirement et amiablement, sont signés par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joints au contrat de location. Ces documents ne peuvent donner lieu à aucune autre facturation que celle liée à l’établissement de l’état des lieux.

« Art. 25-6. – Par dérogation à l’article 22, le montant du dépôt de garantie exigible par le bailleur est limité à deux mois de loyer en principal.

« Art. 25-7. – Le contrat de location est établi par écrit et respecte un contrat type défini par décret en Conseil d’État, pris après avis de la Commission nationale de concertation.

« Il est conclu pour une durée d'au moins un an.

« Si les parties au contrat ne donnent pas congé dans les conditions prévues à l'article 25-8, le contrat de location parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée d'un an.

« Lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à neuf mois. Dans ce cas, la reconduction tacite prévue au troisième alinéa du présent article est inapplicable.

« *Art. 25-8. – I. –* Le locataire peut résilier le contrat à tout moment, sous réserve du respect d'un préavis d'un mois, y compris lorsque la durée du bail est réduite à neuf mois.

« Le bailleur qui souhaite, à l'expiration du contrat, en modifier les conditions doit informer le locataire avec un préavis de trois mois. Si le locataire accepte les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour un an.

« Lorsqu'il donne congé à son locataire pour reprendre le logement, le bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise.

« Le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit informer le locataire avec un préavis de trois mois et motiver son refus de renouvellement du bail soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

« À peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise ainsi que la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

« En cas de contestation, le juge peut, même d'office, vérifier la réalité du motif du congé et le respect des obligations prévues au présent article. Il peut notamment déclarer non valide le congé si la non-reconduction du bail n'apparaît pas justifiée par des éléments sérieux et légitimes.

« Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Ce délai court à compter

du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

« Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges relatifs à l'intégralité de la période couverte par le préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

« À l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation du logement loué.

« II. – Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au I à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-cinq ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 *bis* de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée. Le présent alinéa est applicable lorsque le locataire a à sa charge une personne vivant habituellement dans le logement et remplissant lesdites conditions.

« Toutefois, les dispositions du premier alinéa du présent II ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante-cinq ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources mentionné au même premier alinéa.

« L'âge du locataire ou de la personne à sa charge et celui du bailleur sont appréciés à la date d'échéance du contrat ; le montant de leurs ressources est apprécié à la date de notification du congé.

« III. – Le fait pour un bailleur de délivrer un congé justifié frauduleusement par sa décision de reprendre ou de vendre le logement est puni d'une amende pénale dont le montant ne peut être supérieur à 6 000 € pour une personne physique et à 30 000 € pour une personne morale.

« Le montant de l'amende est proportionné à la gravité des faits constatés. Le locataire est redevable dans sa constitution de partie civile et la demande de réparation de son préjudice.

« Art. 25-9. – I. – Le représentant de l'État dans le département fixe chaque année, par arrêté, dans les zones mentionnées au I de l'article 17, 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 I de l'article 17 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.

« 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.

« Le II de l'article 17 et l'article 17-2 de la présente loi sont applicables aux logements meublés, en tenant compte des loyers de référence définis au premier alinéa du présent I. Pour l'application de ces articles, le complément de loyer exceptionnel tient compte des équipements et services associés aux logements meublés.

« II. – Le présent article n'est pas applicable 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 de l'article 261 D du code général des impôts.

« III. – Pour la révision du loyer, le I de l'article 17-1 est applicable aux logements meublés.

« Lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter ou d'acquisition d'équipements par le bailleur en sus de l'équipement initial, le contrat de location ou un avenant à ce contrat peut fixer une majoration de loyer consécutive à ces opérations.

« *Art. 25-10.* – Les charges locatives accessoires au loyer principal sont récupérées par le bailleur au choix des parties et tel que prévu par le contrat de bail :

« 1° Soit dans les conditions prévues à l'article 23, lorsqu'il s'agit de provisions pour charges ;

« 2° Soit 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 du même article 23 et peut être révisé chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal. Ce montant ne peut pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté.

« Art. 25-11. – La commission départementale de conciliation mentionnée à l'article 20 est compétente pour l'examen des litiges relatifs aux logements meublés et résultant de l'application des dispositions relatives aux loyers, aux congés, à l'état des lieux et du mobilier, au dépôt de garantie, aux charges locatives, aux réparations et aux caractéristiques du logement mentionnées aux deux premiers alinéas de l'article 6. »

.....

Article 4 quater

(Supprimé)

Article 5

L'article 40 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi modifié :

1° Le I est ainsi modifié :

a) Le début du premier alinéa est ainsi rédigé : « Les 4°, 7° à 9° et le dernier alinéa de l'article 3, l'article 3-1, le II de l'article 5, les articles 8, 8-1, 10 à 12, 15 à 18, le 1° de l'article 20, les cinq premiers alinéas de l'article 23 et les articles 25-3 à 25-11 ne... *(le reste sans changement)*. » ;

b) Le deuxième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Lorsque le bénéficiaire du transfert est un descendant remplissant les conditions de ressources mais pour lequel le logement est inadapté à la taille du ménage, l'organisme bailleur peut proposer un relogement dans un logement plus petit pour lequel l'intéressé est prioritaire. » ;

c) Le dernier alinéa est ainsi rédigé :

« Les neuvième à dix-neuvième alinéas du I de l'article 15 sont applicables lorsque le congé émane du locataire. » ;

d) *(Supprimé)*

2° Au II, après la référence : « 3 », est insérée la référence : « , 3-1 » ;

3° Le III est ainsi modifié :

a) Le début du premier alinéa est ainsi rédigé : « Les 4°, 7° à 9° et le dernier alinéa de l'article 3, l'article 3-1, le II de l'article 5, les articles 8, 8-1, 10 à 12, 15 et 17, le II de l'article 17-1, les articles 17-2 et 18 et le premier... *(le reste sans changement)*. » ;

b) Au troisième alinéa, les mots : « deuxième et troisième » sont remplacés par les mots : « neuvième à dix-neuvième » et les mots : « lorsque le congé émane du locataire » sont supprimés ;

c) Le début du dernier alinéa est ainsi rédigé : « L'article 16, le I de l'article 17-1, l'article 18, le 1° de l'article 20 et les cinq... *(le reste sans changement)*. » ;

4° et 5° *(Supprimés)*

6° Le début du V est ainsi rédigé :

« V. – Les articles 10, 15, à l'exception des neuvième à dix-neuvième alinéas du I, 17 et 17-2 ne sont pas... *(le reste sans changement)*. » ;

7° Au premier alinéa du VI, les mots : « en application de l'article 17 » sont remplacés par les mots : « en application des articles 17, 17-1 et 17-2 » ;

8° Le VII est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « À compter du 1^{er} janvier 1997, » sont supprimés ;

b) Au second alinéa, les références : « des *a*, *b*, *c* et *d* de l'article 17, des articles 18 et 19 et du premier alinéa de l'article 20 » sont remplacées par les références : « de l'article 17, du I de l'article 17-1, des articles 17-2 et 18 et du 1° de l'article 20 » et, après la référence : « titre IV », est insérée la référence : « du livre IV ».

Article 5 bis

I. – Le chapitre I^{er} du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation est complété par une section 4 ainsi rédigée :

« Section 4

« **La résidence universitaire**

« Art. L. 631-12. – La résidence universitaire 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. Cet établissement accueille 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. À titre exceptionnel, cet établissement peut accueillir des enseignants et des chercheurs.

« Ces résidences peuvent faire l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2. Les occupants ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux.

« 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.

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

« L'article L. 441-2 ne s'applique pas aux résidences universitaires. »

II. – L'article 40 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est complété par un VIII ainsi rédigé :

« VIII. – Les 4°, 7°, 8°, 9° et dernier alinéa de l'article 3, les articles 3-1, 8, 10 à 11-1, 15, 17, 17-2, 18, les sixième à dernier alinéas de l'article 23 et le II de l'article 17-1 ne sont pas applicables aux logements des résidences universitaires définies à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation et régies par une convention conclue en application de l'article L. 351-2 du même code. Toutefois, les neuvième à dix-neuvième alinéas du I de l'article 15 sont applicables lorsque le congé émane du locataire.

« Les articles 3-1, 8, 10 à 11-1, et les sixième à dernier alinéas de l'article 23 ne sont pas applicables aux logements des résidences universitaires définies audit article L. 631-12.

« Les charges locatives accessoires au loyer principal des logements des résidences universitaires 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. 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. »

.....

Article 6 ter

La section 2 du chapitre I^{er} du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :

1° A L'article L. 631-7 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage au sens du présent article. » ;

1° Après l'article L. 631-7, il est inséré un article L. 631-7-1 A ainsi rédigé :

« *Art. L. 631-7-1 A.* – Une délibération du conseil municipal peut définir un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage permettant à une personne physique de louer pour de courtes durées des locaux destinés à l'habitation à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

« La délibération fixe les conditions de délivrance de cette autorisation temporaire par le maire de la commune dans laquelle est situé l'immeuble après avis, à Paris, Marseille et Lyon, du maire d'arrondissement concerné. Elle détermine également les critères de cette autorisation temporaire, qui peuvent porter sur la durée des contrats de location, sur les caractéristiques physiques du local ainsi que sur sa localisation en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements. Ces critères peuvent être modulés en fonction du nombre d'autorisations accordées à un même propriétaire.

« Si la commune est membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, la délibération est prise par l'organe délibérant de cet établissement.

« Le local à usage d’habitation bénéficiant de cette autorisation temporaire ne change pas de destination, au sens du 2° du I de l’article L. 123-1-5 du code de l’urbanisme.

« Lorsque le local à usage d’habitation constitue la résidence principale du loueur, au sens de l’article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, l’autorisation de changement d’usage prévue à l’article L. 631-7 du présent code ou celle prévue au présent article n’est pas nécessaire pour le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n’y élit pas domicile.

2° Le premier alinéa de l’article L. 631-9 est ainsi rédigé :

« Dans les communes autres que celles mentionnées au premier alinéa de l’article L. 631-7, les dispositions dudit article peuvent être rendues applicables par décision de l’autorité administrative sur proposition du maire ou, pour les communes appartenant à une zone d’urbanisation continue de plus de 50 000 habitants définie à l’article 232 du code général des impôts, par une délibération de l’organe délibérant de l’établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d’urbanisme ou, à défaut, du conseil municipal. »

.....

CHAPITRE II

Mettre en place une garantie universelle des loyers

Article 8

I. – Après l’article 24-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, il est inséré un article 24-2 ainsi rédigé :

« Art. 24-2. – I. – Il est créé sous la dénomination de garantie universelle des loyers un dispositif ayant pour objet de couvrir, sous la forme d’un système d’aides, les bailleurs contre les risques d’impayés de loyer, afin de favoriser l’accès au logement et de prévenir les risques d’expulsion.

« Les impayés de loyer, au sens du présent article, s'entendent des loyers, des charges récupérables et de la contribution pour le partage des économies de charges prévue à l'article 23-1 demeurés impayés.

« Au sens du présent article, la conclusion d'un contrat de location s'entend de sa conclusion initiale, de son renouvellement dans des conditions différentes ou de la conclusion d'un avenant.

« A. – La garantie universelle des loyers s'applique aux contrats de location des catégories de logements suivantes :

« 1° Logements constituant la résidence principale du preneur définis à l'article 2 ;

« 2° Logements meublés constituant la résidence principale du preneur, tels que définis aux articles 25-3 et 25-4 ;

« 3° Logements constituant la résidence principale de l'occupant qui sont loués ou gérés par un organisme de maîtrise d'ouvrage d'insertion ou un organisme qui exerce les activités d'intermédiation locative ou de gestion locative sociale mentionnés, respectivement, aux articles L. 365-2 et L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation.

« La garantie universelle des loyers s'applique également aux contrats de sous-location des logements mentionnés au 3° du présent A. Pour l'application du présent article à ces contrats, le contrat de sous-location s'entend du contrat de location, le bailleur s'entend du locataire, et le locataire s'entend du sous-locataire.

« En sont exclus les contrats de location ou de sous-location des logements relevant du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 du même code et appartenant ou étant gérés par les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à ce même article ou par les sociétés d'économie mixte mentionnées à l'article L. 481-1 dudit code, ainsi que les contrats de location portant sur les logements appartenant ou étant gérés par ces mêmes organismes et sociétés, situés dans les départements et régions d'outre-mer et à Mayotte, et construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'État.

« B. – Les aides versées au titre de la garantie ne peuvent être accordées que lorsque les conditions suivantes sont satisfaites par le bailleur :

« 1° Le bailleur n'a pas demandé le cautionnement mentionné à l'article 22-1 de la présente loi ;

« 2° Le bailleur n'a pas souscrit d'assurance pour les risques couverts par la garantie universelle des loyers ;

« 3° Le logement satisfait aux caractéristiques de décence prévues à l'article 6 ;

« 4° Le bailleur ne loue pas le logement à l'un de ses ascendants ou descendants, ou à ceux de leur conjoint ou concubin ou de toute personne liée à eux par un pacte civil de solidarité ;

« 5° Le bailleur a déclaré son contrat de location auprès de l'agence mentionnée au II du présent article dans les conditions prévues au même II ;

« 6° Le contrat de location est établi par écrit, respecte le contrat type prévu à l'article 3 et ne mentionne pas le renoncement au bénéfice de la garantie universelle des loyers ;

« 7° Lorsque le locataire bénéficie de l'aide personnelle au logement, le bailleur demande son versement entre ses mains dans des conditions fixées par décret.

« Toutefois, le 1° du présent B ne s'applique pas lorsque le locataire est étudiant ou apprenti.

« Le bénéfice de la garantie est refusé lorsque le bailleur a fait l'objet d'une interdiction de bénéficier de la garantie en application du E du II ou lorsque, depuis moins de dix ans, il a été mis en demeure de faire cesser la mise à disposition aux fins d'habitation de locaux impropres à l'habitation en application de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique ou a proposé à la location un logement ayant fait l'objet d'un arrêté de péril pris en application des articles L. 511-1 ou L. 511-3 du code de la construction et de l'habitation ou d'un arrêté d'insalubrité mentionné aux articles L. 1331-26-1 ou L. 1331-28 du code de la santé publique, sauf lorsque l'autorité responsable a prononcé la mainlevée de l'arrêté.

« C. – Le bénéfice de la garantie est subordonné au contrôle, par le bailleur, du respect des conditions suivantes par le locataire à la date de la conclusion du contrat de location :

« 1° Le locataire n'est pas redevable d'une dette créée ou augmentée depuis moins de deux ans vis-à-vis de l'agence mentionnée au II du présent article et supérieure à un seuil défini par décret, sauf si l'une des conditions suivantes est remplie :

« a) Le locataire a signé un plan d'apurement de cette dette ;

« b) Sa demande formée en application du premier alinéa du I de l'article L. 331-3 du code de la consommation a été déclarée recevable ;

« c) Le locataire loue un logement loué ou géré par un organisme mentionné au IV *ter* du présent article ;

« 2° Le locataire ne fait pas l'objet d'une interdiction de bénéficier de la garantie en application du E du II.

« Pour la mise en œuvre du présent C, un justificatif du respect de ces conditions est délivré au candidat locataire, à sa demande.

« D. – Le montant de l'aide versée au titre de la garantie est ainsi calculé :

« 1° Le montant est déterminé par référence au montant des impayés de loyer ;

« 2° L'aide est versée dans la limite d'un plafond modulé en fonction de la localisation du logement, de sa catégorie et de sa surface.

« Dans les zones mentionnées au I de l'article 17, ce plafond est égal au loyer de référence mentionné au même article ou, lorsque le logement est loué meublé, au loyer de référence mentionné à l'article 25-9.

« Le plafond est majoré lorsque le locataire est, à la date de conclusion du contrat de location, étudiant, apprenti, salarié titulaire d'un contrat autre qu'un contrat à durée indéterminée ou demandeur d'emploi. Dans les zones mentionnées au quatrième alinéa du présent D, ce plafond majoré ne peut être supérieur au loyer de référence majoré mentionné au même article 17 ou, lorsque le logement est loué meublé, au loyer de référence majoré mentionné au même article 25-9.

« En outre, ce plafond est complété :

« a) D'un montant représentatif des charges récupérables déterminé en fonction de la localisation du logement, de sa catégorie et de sa surface ;

« b) De la contribution pour le partage des économies de charges, si elle s'applique au contrat de location ;

« 3° L'aide est versée sous réserve d'un montant minimal d'impayés de loyers ouvrant droit à la garantie et n'est accordée qu'à l'issue d'un délai de carence après la conclusion du contrat de location et pour une durée maximale fixés par voie réglementaire ;

« 4° Le montant de l'aide est réduit ou l'aide est supprimée dans les cas suivants :

« a) Le bailleur déclare tardivement les impayés de loyer ;

« b) Le bailleur fait preuve de négligence dans l'exercice de ses droits ;

« c) Le loyer représente plus de la moitié des ressources du locataire à la date de conclusion du contrat de location.

« Toutefois, dans le cas prévu au c, la réduction ou la suppression de l'aide ne s'applique pas dans les cas suivants :

« – le locataire est étudiant ou apprenti, à la date de conclusion du contrat de location, et dispose du cautionnement mentionné à l'article 22-1 ;

« – le logement est loué ou géré par un organisme mentionné au IV *ter* du présent article ;

« 5° Une franchise est appliquée.

« Cette franchise ne peut pas être appliquée lorsque le logement est loué ou géré par un organisme mentionné au même IV *ter* ou lorsque, à la date de conclusion du contrat de location, le locataire est étudiant, apprenti ou salarié titulaire d'un contrat autre qu'un contrat à durée indéterminée ou demandeur d'emploi ;

« 6° Lorsque le logement est à usage mixte professionnel et d'habitation, l'aide peut être réduite.

« E. – Les aides versées au titre de la garantie ouvrent droit à un recours subrogatoire contre le locataire et, le cas échéant, contre la personne qui s'est portée caution.

« Toutefois, l'agence mentionnée au II peut exercer ses droits à l'encontre du locataire par préférence aux droits du bailleur existant au jour

de l'octroi de l'aide. Dans tous les cas, l'agence dispose de la faculté de ne pas exercer une partie ou la totalité de ses droits si elle juge que la situation d'impayés est principalement due aux graves difficultés économiques et sociales du locataire.

« Le recouvrement des créances au profit de l'agence est effectué par l'État, comme en matière de créances étrangères à l'impôt. L'État est subrogé dans les droits de l'agence pour le recouvrement des créances à l'encontre du locataire mentionné au premier alinéa.

« Les sommes recouvrées par l'État pour le compte de l'agence lui sont reversées.

« F. – Les actions contentieuses introduites par le bailleur en raison du non-paiement du loyer, des charges récupérables ou de la contribution pour le partage des économies de charges ne peuvent être rejetées du seul fait que le bailleur a perçu une aide en application du présent article.

« G. – Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'application du présent I, sauf le montant minimal d'impayés ouvrant droit à la garantie, le plafond pris en compte pour le calcul de l'aide, le montant représentatif des charges récupérables, les modalités d'application de la franchise, la durée maximale d'octroi de l'aide et le délai de carence mentionnés au D, qui sont fixés par décret. Le décret en Conseil d'État définit, notamment, les conditions et délais de déclaration à respecter pour le bénéfice de la garantie, ainsi que les conditions de versement de l'aide.

« II. – Il est créé, sous la forme d'un établissement public administratif de l'État, une Agence de la garantie universelle des loyers.

« A. – L'Agence de la garantie universelle des loyers est chargée de mettre en place et d'administrer la garantie prévue au I, directement ou par l'intermédiaire des organismes mentionnés au IV *bis*, et de contrôler sa mise en œuvre ainsi que l'activité desdits organismes. À ce titre, elle peut financer des actions d'accompagnement social des locataires en situation d'impayés de loyer.

« L'agence peut également, à titre complémentaire, mettre en place un dispositif d'aide au profit des bailleurs pour les frais contentieux et pour les dégradations locatives des logements loués ou gérés par les organismes mentionnés au IV *ter*.

« L'agence agréée les organismes mentionnés aux IV *bis* et IV *ter* pour l'application de la garantie universelle des loyers.

« L'agence peut gérer, directement ou par l'intermédiaire des organismes mentionnés au IV *bis*, au nom et pour le compte des personnes concernées, les aides aux bailleurs que des personnes publiques ou morales de droit privé apportent sur leur budget propre.

« Pour l'exercice des attributions mentionnées aux troisième et quatrième alinéas du présent A, l'agence conclut des conventions avec les organismes et personnes en cause.

« L'agence peut également mener toute étude ou action ayant pour objet de sécuriser les relations entre bailleurs et locataires ou d'améliorer la gestion et le traitement des impayés de loyer et l'accompagnement des locataires en situation d'impayés.

« B. – L'agence est administrée par un conseil d'administration composé de quatre collèges :

« 1° Un collège de représentants de l'État ;

« 2° Un collège de représentants d'organisations syndicales et patronales membres de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement mentionnée à l'article L. 313-17 du code de la construction et de l'habitation ;

« 3° Un collège de parlementaires comprenant autant de sénateurs que de députés ;

« 4° Un collège de personnalités qualifiées.

« Le nombre de voix attribuées à chacun des membres du conseil d'administration est précisé par décret. Le premier collège détient la moitié des voix délibératives au sein du conseil d'administration.

« Le président du conseil d'administration est nommé par décret, pris sur le rapport du ministre chargé du logement, parmi les membres du quatrième collège.

« Le vice-président est désigné par le deuxième collège en son sein.

« L'agence est dirigée par un directeur général.

« Un comité d'orientation est chargé de faire toute proposition utile afin d'améliorer la gestion de la garantie universelle des loyers.

« C. – Pour l’accomplissement de sa mission, l’Agence de la garantie universelle des loyers peut disposer des ressources suivantes :

« 1° Les contributions et subventions de l’État et de ses établissements publics, de l’Union européenne, ainsi que de toute autre personne morale publique ou privée ;

« 2° Les recettes fiscales affectées par la loi ;

« 3° Les contributions de la participation des employeurs à l’effort de construction ;

« 4° Le produit issu du remboursement des aides versées au titre de la garantie ;

« 5° Les sommes correspondant aux aides accordées par d’autres personnes morales qui lui sont versées en application des conventions mentionnées au A ;

« 6° Les emprunts et le produit des placements financiers qu’elle est autorisée à faire ;

« 7° Le produit des dons et legs ;

« 8° Les recettes accessoires, notamment la rémunération des services rendus aux tiers, dans des conditions fixées par le conseil d’administration ;

« 9° Toutes les ressources dont elle peut disposer en vertu des lois et règlements.

« D. – Pour bénéficier des aides mentionnées au I, les bailleurs déclarent auprès de l’Agence de la garantie universelle des loyers la conclusion des contrats de location entrant dans le champ d’application du A du I, dans un délai fixé par décret. Cette déclaration peut s’effectuer de façon dématérialisée. Les locataires sont informés de cette déclaration, selon des modalités fixées par décret.

« E. – L’agence peut prononcer des sanctions à l’encontre des bailleurs ayant sollicité ou obtenu un versement par fraude d’aides au titre de la garantie et à l’encontre des locataires en cas de fausse déclaration.

« L’agence peut prononcer les sanctions suivantes, après avoir mis en œuvre la procédure prévue à l’article 24 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations :

« 1° Une sanction pécuniaire, qui ne peut excéder, pour les bailleurs, un montant équivalant à deux ans de loyer et, pour les locataires, deux fois le plafond mensuel de la sécurité sociale. Ces sanctions sont recouvrées par l'État au profit de l'agence comme en matière de créances étrangères à l'impôt ;

« 2° L'interdiction de bénéficier de la garantie universelle des loyers pendant une durée maximale de dix ans pour les bailleurs, de deux ans pour les locataires.

« Un comité des sanctions prononce les sanctions mentionnées aux 1° et 2°. Ce comité est composé :

« a) D'un magistrat de l'ordre administratif, désigné par le vice-président du Conseil d'État, président du comité ;

« b) D'un magistrat de l'ordre judiciaire, désigné par le premier président de la Cour de cassation ;

« c) De trois membres désignés en raison de leur compétence en matière de logement par le ministre chargé du logement ;

« d) D'un représentant des associations de défense des consommateurs représentatives au niveau national œuvrant dans le domaine du logement, désigné par le ministre chargé du logement ;

« e) D'un représentant des organisations représentatives au plan national des bailleurs ou des gestionnaires, désigné par le ministre chargé du logement.

« Les membres du comité sont désignés pour un mandat de cinq ans, non renouvelable. Ils peuvent se faire suppléer par un membre relevant de la même catégorie et nommé dans les mêmes conditions.

« Le directeur général de l'agence est chargé de l'instruction. Il procède, à cet effet, aux investigations nécessaires. Il notifie les griefs au comité. Il peut présenter des observations devant le comité. Il n'assiste pas au délibéré.

« F. – L'agence peut communiquer aux organismes payeurs de prestations familiales, aux départements et à la commission mentionnée à l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement les données relatives aux impayés de loyer et aux locataires en situation d'impayés, dans des conditions prévues par décret en

Conseil d'État. Elle peut également communiquer aux observatoires locaux des loyers mentionnés à l'article 16 de la présente loi les données utiles pour l'exercice de leur mission, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'État.

« Les organismes chargés du paiement de l'allocation de logement communiquent à l'agence, à sa demande, l'information selon laquelle un locataire est bénéficiaire de l'aide personnelle au logement et un récapitulatif des versements des aides personnelles au logement entre les mains des locataires et des bailleurs.

« G. – Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'organisation, de gestion et de fonctionnement de l'agence.

« III et IV. – (*Supprimés*)

« IV bis. – Des organismes, dénommés “centres de gestion agréés”, sont agréés par l'Agence de la garantie universelle des loyers pour la mise en œuvre de la garantie universelle des loyers. À ce titre, ils ont pour missions :

« 1° D'assister les bailleurs dans la déclaration mentionnée au D du II, pour la vérification du respect des conditions exigées pour bénéficier de la garantie universelle des loyers et dans toutes démarches pour le bénéfice de la garantie ;

« 2° D'instruire les dossiers d'impayés de loyer et les demandes d'aides ;

« 3° De délivrer aux candidats locataires qui en font la demande le justificatif mentionné au C du I ;

« 4° D'informer les locataires des déclarations d'impayés de loyer, ainsi que des conséquences de cette déclaration et notamment des voies de recours dont les locataires disposent dans ce cadre ;

« 5° De proposer un plan d'apurement au locataire ;

« 6° D'identifier et orienter les locataires en situation d'impayés de loyer nécessitant un accompagnement social, et d'accompagner, s'il y a lieu, les locataires dans la recherche d'un autre logement.

« Ces organismes peuvent également procéder au versement des aides aux bailleurs et proposer des prestations complémentaires, dont la liste est

fixée par décret, dans le cadre de la mise en œuvre de la garantie universelle des loyers.

« Toutefois, l’instruction des demandes d’aide d’un propriétaire doit être autonome de la sélection des locataires et de l’encaissement des loyers à l’échéance éventuellement effectués pour le compte de ce propriétaire.

« Ces organismes sont soumis au respect d’un cahier des charges fixé par décret.

« Pour le financement de leurs missions, ces organismes perçoivent un financement de l’agence mentionnée au II. Ils peuvent également percevoir des sommes acquittées par les bailleurs, dans des conditions fixées par décret.

« IV *ter*. – Pour pouvoir bénéficier des conditions spécifiques d’application de la garantie universelle des loyers prévues aux c du 1° du C du I et au septième alinéa du 4° et au second alinéa du 5° du D de ce même I, ainsi que de l’aide complémentaire prévue au deuxième alinéa du A du II pour les logements qu’ils louent ou gèrent, les organismes qui exercent les activités d’intermédiation locative et de gestion locative sociale, ainsi que les organismes qui exercent des activités de maîtrise d’ouvrage d’insertion agréés dans les conditions prévues, respectivement, aux articles L. 365-2 et L. 365-4 du code de la construction et de l’habitation, doivent obtenir un agrément de l’agence mentionnée au II du présent article dans des conditions définies par décret.

« IV *quater*. – Le présent article s’applique aux contrats de location conclus à compter du 1^{er} janvier 2016.

« À compter de cette même date, les parties peuvent rendre applicable le présent article, par voie d’avenant, aux contrats de location en cours, sous réserve que le bailleur et le locataire remplissent les conditions qu’il fixe.

« Le bénéfice de la garantie pour les logements déjà occupés par le locataire est soumis à un délai de carence qui ne peut être inférieur à six mois, sauf dans le cas d’un renouvellement d’un contrat de location qui a été déclaré dans les conditions mentionnées au D du II du présent article ou d’un avenant à un tel contrat. Ce délai de carence ne s’applique pas dans le cas d’un renouvellement d’un contrat de location qui a fait l’objet d’un contrat d’assurance contre les impayés de loyer respectant le cahier des

charges prévu au *g* de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation ou d'un avenant à un tel contrat.

« L'agence mentionnée au II est créée à une date fixée par décret, et au plus tard le 1^{er} janvier 2015. »

II. – Le début du *g* de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« *g*) Au financement du dispositif prévu à l'article 24-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et au versement de compensations... (*le reste sans changement*). »

III. – Après le cinquième alinéa de l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le cautionnement pour les sommes dont le locataire serait débiteur s'étend également aux sommes correspondant aux aides versées au bailleur en application de l'article 24-2. »

IV. – Dans un délai de trois ans à compter de la date mentionnée au premier alinéa du IV *quater* de l'article 24-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, le Gouvernement remet au Parlement un rapport d'évaluation de la garantie universelle des loyers.

CHAPITRE III

Renforcer la formation, la déontologie et le contrôle des professions de l'immobilier

Article 9

I. – Le titre I^{er} 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 est ainsi modifié :

1° L'article 1^{er} est ainsi modifié :

aa) Au 1°, après le mot : « vente, », sont insérés les mots : « la recherche, » ;

a) Au 4°, après le mot : « immobilières », sont insérés les mots : « ou de sociétés d’habitat participatif » ;

a bis) Le 7° est complété par les mots : « , ou à la vente de fonds de commerce » ;

b) Il est ajouté un 9° ainsi rédigé :

« 9° L’exercice des fonctions de syndic de copropriété dans le cadre de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. » ;

2° L’article 1^{er}-1 est ainsi modifié :

a) Au début, sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :

« Pour l’application de la présente loi :

« 1° Est considérée comme relevant de l’activité de gestion immobilière la location ou la sous-location, saisonnière ou non, en nu ou en meublé, d’immeubles bâtis ou non bâtis lorsqu’elle constitue l’accessoire d’un mandat de gestion ; »

b) Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « 2° » ;

3° L’article 3 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est ainsi modifié :

– les mots : « par le préfet » sont remplacés par les mots : « , pour une durée et selon des modalités fixées par décret en Conseil d’État, par le président de la chambre de commerce et d’industrie territoriale ou par le président de la chambre de commerce et d’industrie départementale d’Île-de-France » ;

– est ajoutée une phrase ainsi rédigée :

« Lorsque le président de la chambre de commerce et d’industrie territoriale ou de la chambre départementale d’Île-de-France exerce une activité mentionnée à l’article 1^{er}, la carte est délivrée par le vice-président, dans des conditions fixées par décret en Conseil d’État. » ;

a bis) Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« L'assemblée des chambres françaises de commerce et d'industrie établit et tient à jour un fichier des personnes titulaires de la carte professionnelle, selon des modalités définies par décret. » ;

b) Le 2° est ainsi modifié :

– après le mot : « dernier », sont insérés les mots : « , y compris les sommes versées au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis » ;

– après le mot : « valeur », sont insérés les mots : « pour les activités mentionnées à l'article 1^{er}, à l'exception de celles mentionnées aux 6° et 9° du même article » ;

– sont ajoutées deux phrases ainsi rédigées :

« Seuls les garants financiers ayant mis en place des procédures de contrôle internes, au moyen d'un référentiel et de modèles de suivi des risques, sont habilités à délivrer la garantie financière. Un décret en Conseil d'État définit les procédures et les conditions dans lesquelles les garants exercent leurs missions de contrôle sur les fonds qu'ils garantissent en application du présent article ; »

4° Après l'article 3, il est inséré un article 3-1 ainsi rédigé :

« Art. 3-1. – Les personnes mentionnées à l'article 1^{er}, au dernier alinéa de l'article 3 et à l'article 4 sont, à l'exception de celles mentionnées à l'article 8-1, soumises à une obligation de formation continue. Leur carte professionnelle ne peut être renouvelée si elles ne justifient pas avoir rempli cette obligation.

« Un décret détermine la nature et la durée des activités susceptibles d'être validées au titre de l'obligation de formation continue, les modalités selon lesquelles elle s'accomplit, celles de son contrôle et celles de sa justification en cas de renouvellement de la carte professionnelle. » ;

5° L'article 4 est ainsi modifié :

a) À la première phrase du premier alinéa, après le mot : « justifie », sont insérés les mots : « d'une compétence professionnelle, » ;

b) Le deuxième alinéa est ainsi modifié :

– après la première phrase, est insérée une phrase ainsi rédigée :

« Ces personnes doivent contracter une assurance contre les conséquences pécuniaires de leur responsabilité civile professionnelle, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État. » ;

– les deux dernières phrases sont supprimées ;

c) Le dernier alinéa est remplacé par cinq alinéas ainsi rédigés :

« Ces personnes ne peuvent pas :

« 1° Recevoir ou détenir, directement ou indirectement, des sommes d'argent, des biens, des effets ou des valeurs ou en disposer à l'occasion des activités mentionnées à l'article 1^{er} de la présente loi ;

« 2° Donner des consultations juridiques ni rédiger des actes sous seing privé, à l'exception de mandats conclus au profit du titulaire de la carte professionnelle mentionnée à l'article 3 ;

« 3° Assurer la direction d'un établissement, d'une succursale, d'une agence ou d'un bureau.

« Les personnes qui, à la date d'entrée en vigueur de la loi n° du pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, disposent de l'habilitation mentionnée au premier alinéa sont réputées justifier de la compétence professionnelle mentionnée au présent article. » ;

6° L'article 4-1 est ainsi rédigé :

« Art. 4-1. – Lorsque les personnes mentionnées à l'article 1^{er} proposent à leurs clients les services d'une entreprise, elles sont tenues de les informer, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État et avant la conclusion de tout contrat avec ladite entreprise, des éventuels liens directs de nature capitalistique ou des liens de nature juridique qu'elles ont ou que les personnes mentionnées au dernier alinéa de l'article 3 et à l'article 4, intervenant pour ces clients, ont avec cette entreprise.

« Cette obligation s'applique également lorsque les personnes mentionnées au même article 1^{er} proposent à leurs clients les services d'un établissement bancaire ou d'une société financière.

« Les personnes mentionnées au dernier alinéa du même article 3 et les personnes habilitées par un titulaire de la carte professionnelle conformément au même article 4 sont tenues de l'informer des liens mentionnés aux premier et deuxième alinéas du présent article qu'elles ont avec une

entreprise, un établissement bancaire ou une société financière dont le titulaire de la carte professionnelle propose les services à ses clients. » ;

7° À l'article 5, après les mots : « d'argent », sont insérés les mots : « ne constituant ni une rémunération, ni des honoraires » ;

8° Le I de l'article 6 est ainsi modifié :

a) Après le quatrième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Les moyens employés par ces personnes et, le cas échéant, par le réseau auquel elles appartiennent pour diffuser auprès du public les annonces commerciales afférentes aux opérations mentionnées au 1° du même article 1^{er}.

« En outre, lorsqu'une convention comporte une clause d'exclusivité, elle précise les actions que le mandataire s'engage à réaliser pour exécuter la prestation qui lui a été confiée ainsi que les modalités selon lesquelles il rend compte au mandant des actions effectuées pour son compte, selon une périodicité déterminée par les parties. » ;

a bis) Au sixième alinéa, les mots : « de commissions » sont remplacés par les mots : « d'honoraires » ;

b) L'avant-dernier alinéa est ainsi modifié :

– les mots : « une commission sera due » sont remplacés par les mots : « des honoraires sont dus » ;

– est ajoutée une phrase ainsi rédigée :

« La somme versée par le mandant en application de cette clause ne peut excéder un montant fixé par décret en Conseil d'État. » ;

c) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« La convention conclue entre la personne qui se livre à l'activité mentionnée au 7° de l'article 1^{er} et le propriétaire du bien inscrit sur la liste ou le fichier, ou le titulaire de droits sur ce bien, comporte une clause d'exclusivité d'une durée limitée aux termes de laquelle ce dernier s'engage, d'une part, à ne pas confier la location ou la vente de son bien à une autre personne exerçant une activité mentionnée à l'article 1^{er} et, d'autre part, à ne pas publier d'annonce par voie de presse. » ;

8° bis Le II du même article 6 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est ainsi modifié :

– à la seconde phrase, après le mot : « recherché, », sont insérés les mots : « l’ensemble des obligations professionnelles qui incombent au professionnel mentionné au présent alinéa, » ;

– est ajoutée une phrase ainsi rédigée :

« Elle précise également les conditions de remboursement de tout ou partie de la rémunération lorsque la prestation fournie au client n’est pas conforme à la nature promise dans ladite convention. » ;

b) Après le même premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les conditions et les modalités d’application de la mesure de remboursement partiel ou total prévue au premier alinéa du présent II sont définies par décret. » ;

9° Après l’article 6, sont insérés des articles 6-1 et 6-2 ainsi rédigés :

« Art. 6-1. – Toute publicité effectuée par une personne mentionnée à l’article 1^{er} et relative aux opérations prévues au 1° de ce même article mentionne, quel que soit le support utilisé, le montant toutes taxes comprises de ses honoraires exprimé, pour ce qui concerne les opérations de vente, en pourcentage du prix, lorsqu’ils sont à la charge du locataire ou de l’acquéreur.

« Art. 6-2. – Toute publicité relative à des opérations mentionnées au 1° de l’article 1^{er} et proposées par une personne habilitée par un titulaire de la carte professionnelle à négocier, s’entremettre ou s’engager pour le compte de ce dernier, et non salariée, mentionne que cette personne exerce sous le statut d’agent commercial.

« Cette obligation de mentionner le statut d’agent commercial est étendue au mandat de vente ou de recherche et à tous les documents d’une transaction immobilière à laquelle la personne habilitée mentionnée au premier alinéa participe. » ;

10° L’article 7 est complété par trois alinéas ainsi rédigés :

« Lorsque le mandant n’agit pas dans le cadre de ses activités professionnelles :

« 1° Les modalités de non-reconduction des contrats définies aux deux premiers alinéas de l’article L. 136-1 du code de la consommation sont

mentionnées de manière lisible et visible dans les conventions prévues au premier alinéa du I de l'article 6 de la présente loi ;

« 2° Lorsque ces conventions portent sur des opérations mentionnées aux 1° et 4° de l'article 1^{er} et qu'elles comportent une clause d'exclusivité, elles mentionnent en caractères très apparents les dispositions du deuxième alinéa de l'article 78 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'application 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 fonds de commerce, exception faite des mandats portant sur les opérations exclues par les troisième à sixième alinéas de ce même article. » ;

11° À la première phrase de l'article 8-1, le mot : « préfet » est remplacé par les mots : « président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale ou de la chambre départementale d'Île-de-France, » ;

12° Il est ajouté un article 8-3 ainsi rédigé :

« Art. 8-3. – I. – La commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières mentionnée à l'article 13-5 de la présente loi transmet à l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation toute information relative à des infractions ou manquements mentionnés à l'article L. 141-1 du code de la consommation susceptibles d'être imputables à des personnes mentionnées à l'article 1^{er} de la présente loi.

« II. – Les personnes mentionnées au même article 1^{er} sont soumises à des contrôles menés par l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation, conformément à l'article L. 141-1 du code de la consommation. »

II. – Après le titre II de la même loi, il est inséré un titre II *bis* ainsi rédigé :

« TITRE II BIS

« **DE L'ENCADREMENT ET DU CONTRÔLE DES ACTIVITÉS
DE TRANSACTION ET DE GESTION IMMOBILIÈRES**

« CHAPITRE I^{ER}

« **Du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières**

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

« Le conseil propose au garde des Sceaux, ministre de la justice, et aux ministres chargés de la consommation et du logement :

« 1° Les règles constituant le code de déontologie applicable aux personnes mentionnées à l'article 1^{er}, dont le contenu est fixé par décret ;

« 2° La nature de l'obligation d'aptitude professionnelle définie au 1° de l'article 3 ;

« 3° La nature de l'obligation de compétence professionnelle définie à l'article 4 ;

« 4° La nature et les modalités selon lesquelles s'accomplit la formation continue mentionnée à l'article 3-1 ;

« 5° Parmi les personnes ayant cessé d'exercer les activités mentionnées à l'article 1^{er}, les représentants des personnes mentionnées au même article 1^{er} qui siègent dans la commission de contrôle mentionnée à l'article 13-5.

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

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

« Art. 13-1-1. – Le conseil est composé majoritairement de représentants des personnes mentionnées à l'article 1^{er}. Ceux-ci sont choisis, en veillant à assurer la représentativité de la profession, sur proposition d'un syndicat professionnel ou d'une union de syndicats professionnels, au sens des articles L. 2133-1 et L. 2133-2 du code du travail, représentatifs des personnes mentionnées à l'article 1^{er}.

« Le conseil comprend également des représentants des consommateurs choisis parmi les associations de défense des consommateurs œuvrant dans le domaine du logement, agréées en application de l'article L. 411-1 du code de la consommation.

« Assistant de droit aux réunions du conseil les représentants du ministre de la justice et des ministres chargés du logement et de la consommation.

« La composition et les modalités de constitution et de fonctionnement du conseil sont fixées par décret.

« CHAPITRE II

« **Du contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières**

« Art. 13-2. – Sous réserve des dispositions leur imposant la divulgation de certaines informations, les personnes mentionnées à l'article 1^{er} respectent la confidentialité des données dont elles ont connaissance dans l'exercice de leurs activités. Ce principe ne fait pas obstacle à la communication aux copropriétaires de tout élément nécessaire au bon fonctionnement du syndicat. Il ne fait également pas obstacle au signalement d'un habitat manifestement indigne au sens de l'article 1^{er}-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement au maire de la commune concernée.

« Art. 13-3. – (*Supprimé*)

« CHAPITRE III

« **De la discipline des personnes exerçant de manière habituelle des activités de transaction et de gestion immobilières**

« Art. 13-4. – Tout manquement aux lois, aux règlements et aux obligations fixées par le code de déontologie mentionné à l'article 13-1 ou toute négligence grave, commis par une personne mentionnée à l'article 1^{er} dans l'exercice de ses activités, l'expose à des poursuites disciplinaires.

« La cessation des activités des personnes mentionnées au premier alinéa ne fait pas obstacle aux poursuites disciplinaires pour des faits commis pendant l'exercice de leurs fonctions.

« L'action disciplinaire se prescrit par cinq ans à compter de la commission des faits.

« Art. 13-5. – Il est créé une commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières, qui connaît de l'action disciplinaire exercée à raison de faits commis dans son ressort par les personnes mentionnées à l'article 1^{er}.

« Art. 13-6. – La commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières comprend :

« 1° Des représentants de l'État, désignés conjointement par le garde des Sceaux, ministre de la justice, et par le ministre chargé du logement ;

« 2° Un magistrat de l'ordre judiciaire ;

« 3° (*Supprimé*)

« 4° Des membres d'une profession juridique ou judiciaire qualifiés dans le domaine de l'immobilier ;

« 5° Des personnes ayant cessé d'exercer les activités mentionnées à l'article 1^{er} ;

« 6° (*Supprimé*)

« 7° Des personnes représentant les cocontractants des personnes mentionnées à l'article 1^{er} dans l'exercice des opérations citées au même article.

« Le président de la commission de contrôle est désigné conjointement par le garde des Sceaux, ministre de la justice, et par le ministre chargé du logement, parmi les représentants de l'État mentionnés au 1°.

« La commission comporte des sections spécialisées dédiées à une ou plusieurs activités mentionnées à l'article 1^{er}. Ces sections spécialisées instruisent les dossiers et formulent des avis.

« Les modalités de fonctionnement, de désignation des membres, de saisine et d'organisation de la commission et des sections spécialisées ainsi que la composition de ces dernières sont fixées par décret en Conseil d'État.

« Art. 13-7. – La commission statue par décision motivée, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État. Avant toute décision, la commission informe la personne mise en cause de la sanction envisagée à son encontre, en lui indiquant qu'elle peut prendre connaissance des pièces du dossier et se faire assister par le conseil de son choix et en l'invitant à présenter, dans le délai de soixante jours, ses observations écrites ou orales.

« Art. 13-8. – Les sanctions disciplinaires sont, compte tenu de la gravité des faits reprochés :

« 1° L'avertissement ;

« 2° Le blâme ;

« 3° L'interdiction temporaire d'exercer tout ou partie des activités mentionnées à l'article 1^{er}, pour une durée n'excédant pas trois ans ;

« 4° L'interdiction définitive d'exercer tout ou partie des activités mentionnées au même article 1^{er}.

« En cas d'urgence, et à titre conservatoire, le président de la commission peut prononcer la suspension provisoire de l'exercice de tout ou partie des activités d'une personne mentionnée audit article 1^{er}. Le président en informe sans délai la commission. Cette mesure peut être ordonnée pour une durée qui ne peut excéder un mois, sauf prolongation décidée par la commission pour une durée qui ne peut excéder trois mois. La suspension ne peut être prononcée sans que les griefs aient été communiqués à la personne, qu'elle ait été mise à même de prendre connaissance du dossier et qu'elle ait été entendue ou dûment appelée par le président de la commission.

« L'interdiction temporaire et l'interdiction définitive peuvent être assorties du sursis. Si, dans le délai de cinq ans à compter du prononcé de la sanction disciplinaire, la personne sanctionnée a commis une infraction ou une faute ayant entraîné le prononcé d'une nouvelle sanction disciplinaire, celle-ci entraîne, sauf décision motivée de la part de la commission mentionnée à l'article 13-5, l'exécution de la première peine sans confusion possible avec la seconde.

« L'avertissement, le blâme et l'interdiction temporaire peuvent être assortis de la sanction complémentaire de l'interdiction d'être membre de la commission de contrôle pendant dix ans au plus.

« L'avertissement et le blâme peuvent être accompagnés, pendant un délai d'un an, de mesures de contrôle et de formation soumettant la personne sanctionnée à des obligations particulières fixées dans la décision de la commission. Ces mesures peuvent également être prescrites par la commission lorsque la personne ayant fait l'objet d'une interdiction temporaire reprend ses fonctions. Le coût de ces mesures est supporté par la personne sanctionnée, qui ne peut le mettre à la charge de son mandant.

« Lorsqu'elle prononce une sanction disciplinaire, la commission peut décider de mettre à la charge de la personne sanctionnée tout ou partie des frais occasionnés par l'action disciplinaire.

« La commission communique ses décisions devenues définitives à la chambre de commerce et d'industrie territoriale ou à la chambre départementale d'Île-de-France ayant délivré la carte professionnelle de l'intéressé ou auprès de laquelle la déclaration préalable d'activité prévue à l'article 8-1 a été effectuée.

« Elle peut publier ses décisions dans les journaux ou supports qu'elle détermine. Les frais de publication sont à la charge de la personne sanctionnée.

« *Art. 13-9.* – Les décisions de la commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières et de son président sont susceptibles de recours de pleine juridiction devant la juridiction administrative.

« *Art. 13-10.* – La commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières crée et tient à jour un répertoire des personnes sanctionnées, avec l'indication des sanctions devenues définitives.

« Les modalités et le fonctionnement du répertoire sont déterminés par décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés. »

III. – Le titre III de la même loi est ainsi modifié :

1° L'intitulé est complété par les mots : « et administratives » ;

2° Après le *a* de l'article 14, il est inséré un *a* bis ainsi rédigé :

« *a* bis) De se livrer ou de prêter son concours, d'une manière habituelle, même à titre accessoire, à des opérations mentionnées à l'article 1^{er} en méconnaissance d'une interdiction définitive ou temporaire d'exercer, prononcée en application de l'article 13-8, et devenue définitive ; »

2° *bis* A (*nouveau*) Au *b* du même article, le mot : « dixième » est remplacé par le mot : « onzième » ;

2° *bis* Après le *c* du même article, il est inséré un *d* ainsi rédigé :

« *d*) Pour toute personne mentionnée à l'article 1^{er}, de ne pas délivrer à ses clients les informations prévues à l'article 4-1. » ;

3° Après l'article 17, sont insérés des articles 17-1 et 17-2 ainsi rédigés :

« Art. 17-1. – Est sanctionné par une amende administrative, prononcée par l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation, dont le montant ne peut excéder 15 000 € pour une personne physique et 75 000 € pour une personne morale, selon les modalités et la procédure prévues au VIII de l'article L. 141-1 du code de la consommation, le fait, pour une personne mentionnée à l'article 1^{er} de la présente loi et exerçant l'activité mentionnée au 1° de ce même article, de mettre en location aux fins d'habitation des locaux frappés d'un arrêté d'insalubrité pris en application des articles L. 1331-22, L. 1331-25, L. 1331-26-1 ou L. 1331-28 du code de la santé publique ou d'un arrêté de péril pris en application des articles L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation. Le représentant de l'État dans le département ou le maire transmet à l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation, à sa demande, les mesures de police arrêtées permettant de caractériser l'infraction.

« Art. 17-2. – Est puni de la peine d'amende prévue au 5° de l'article 131-13 du code pénal le fait, pour une personne mentionnée à l'article 1^{er} de la présente loi, d'effectuer une publicité en violation de l'article 6-1.

« Sont punis de la même peine d'amende le fait, pour un agent commercial, d'effectuer une publicité en violation de l'article 6-2 ainsi que le fait de ne pas respecter l'obligation de mentionner le statut d'agent commercial prévue au même article. »

IV. – (*Supprimé*)

IV bis. – Au 11° de l'article L. 241-3 du code de la construction et de l'habitation, après la seconde occurrence du mot : « par », est insérée la référence : « le a bis de l'article 14 et ».

IV ter. – Au 8° de l'article L. 561-2 du code monétaire et financier, la référence : « et 8° » est remplacée par les références : « , 8° et 9° ».

V. – Le I du présent article ne s'applique qu'aux contrats conclus à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi.

V bis. – Le a du 3° du I du présent article entre en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'État, et au plus tard le 1^{er} juillet 2015.

VI. – Les 7° et 8° du I du présent article entrent en vigueur le premier jour du quatrième mois suivant celui de la promulgation de la présente loi.

VII et VIII. – (*Supprimés*)

CHAPITRE IV

Améliorer la prévention des expulsions

Section 1

Traiter les impayés le plus en amont possible

.....

Article 10

(Pour coordination)

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° 86-1290 du 23 septembre 1986 est ainsi modifié :

1° Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;

2° Après le premier alinéa, sont insérés cinq alinéas ainsi rédigés :

« Le commandement de payer reproduit, à peine de nullité, les dispositions du présent article et des trois premiers alinéas de l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement, en mentionnant la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement, dont l'adresse de saisine est précisée.

« Lorsque les obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre sont garanties par un cautionnement, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze jours à compter de sa signification au locataire. À défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou des intérêts de retard.

« Le représentant de l'État dans le département fixe, par arrêté, le montant et l'ancienneté de la dette au-delà desquels les commandements de payer, délivrés à compter du 1^{er} janvier 2015 pour le compte d'un bailleur personne physique ou société civile constituée exclusivement entre parents

et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, sont signalés par l'huissier de justice à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue à l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée. Ce signalement est fait dès lors que l'un des deux seuils est atteint, par simple lettre reprenant les éléments essentiels du commandement. Il peut s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret.

« L'arrêté mentionné à l'avant-dernier alinéa du présent I est pris après avis du comité responsable du plan départemental d'action pour l'hébergement et le logement des personnes défavorisées ainsi que de la chambre départementale des huissiers de justice. Les modalités de détermination du montant et de l'ancienneté de la dette au-delà desquels les commandements sont signalés sont fixées par décret en Conseil d'État.

« II. – À compter du 1^{er} janvier 2015, les bailleurs personnes morales autres qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ne peuvent faire délivrer, sous peine d'irrecevabilité de la demande, une assignation aux fins de constat de résiliation du bail avant l'expiration d'un délai de deux mois suivant la saisine de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue à l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée. Cette saisine est réputée constituée lorsque persiste une situation d'impayés, préalablement signalée dans les conditions réglementaires aux organismes payeurs des aides au logement en vue d'assurer le maintien du versement des aides mentionnées à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation et aux articles L. 542-1 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale. Cette saisine peut s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret. » ;

3° Le deuxième alinéa est ainsi modifié :

a) Au début, est ajoutée la mention : « III. – » ;

b) À la première phrase, les mots : « , en tant que de besoin, les organismes dont relèvent les aides au logement, le Fonds de solidarité pour le logement ou les services sociaux compétents » sont remplacés par les mots : « l'organisme compétent désigné par le plan départemental pour l'hébergement et le logement des personnes défavorisées, suivant la répartition de l'offre globale de services d'accompagnement vers et dans le logement prévue à l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée » ;

c) Après la première phrase, est insérée une phrase ainsi rédigée :

« Cette saisine peut s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret. » ;

d) La seconde phrase est ainsi modifiée :

– au début, les mots : « Le ou les services ou organismes saisis réalisent une enquête financière et sociale » sont remplacés par les mots : « L'organisme saisi réalise un diagnostic social et financier » ;

– les mots : « de laquelle » sont remplacés par le mot : « duquel » ;

– après les mots : « leurs observations », sont insérés les mots : « , et le transmet au juge avant l'audience, ainsi qu'à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives » ;

– à la fin, les mots : « à l'enquête » sont remplacés par les mots : « au diagnostic » ;

4° Après le deuxième alinéa, il est inséré un IV ainsi rédigé :

« IV. – Les II et III sont applicables aux assignations tendant au prononcé de la résiliation du bail lorsqu'elle est motivée par l'existence d'une dette locative du preneur. Ils sont également applicables aux demandes reconventionnelles aux fins de constat ou de prononcé de la résiliation motivées par l'existence d'une dette locative, la notification au représentant de l'État dans le département incombant au bailleur. » ;

5° Le troisième alinéa est ainsi rédigé :

« V. – Le juge peut, même d'office, accorder des délais de paiement dans la limite de trois années, par dérogation au délai prévu au premier alinéa de l'article 1244-1 du code civil, au locataire en situation de régler sa dette locative. L'article 1244-2 du même code s'applique lorsque la décision du juge est prise sur le fondement du présent alinéa. Le juge peut d'office vérifier tout élément constitutif de la dette locative et le respect de l'obligation prévue au premier alinéa de l'article 6 de la présente loi. » ;

6° Les trois derniers alinéas sont supprimés ;

7° Il est ajouté un VI ainsi rédigé :

« VI. – La notification de la décision de justice prononçant l'expulsion indique les modalités de saisine et l'adresse de la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation. »

I bis. – (Supprimé)

I ter A. – À la seconde phrase du septième alinéa du II de l'article L. 331-3 du code de la consommation, après le mot : « département, », sont insérés les mots : « la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue à l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, ».

I ter. – La section 2 du chapitre II du titre III du livre III du même code est ainsi modifiée :

1° À la première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 332-5, après la première occurrence du mot : « débiteur », sont insérés les mots : « , arrêtées à la date de l'ordonnance conférant force exécutoire à la recommandation, » ;

2° Le troisième alinéa de l'article L. 332-5-1 et le premier alinéa de l'article L. 332-5-2 sont complétés par une phrase ainsi rédigée :

« Cependant, dans ce cas, les dettes sont arrêtées à la date du jugement prononçant le rétablissement personnel sans liquidation judiciaire. » ;

3° Le premier alinéa de l'article L. 332-6-1 est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Le jugement emporte les mêmes effets que ceux mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 332-9. » ;

4° À la première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 332-9, après la première occurrence du mot : « débiteur, », sont insérés les mots : « arrêtées à la date du jugement d'ouverture, ».

II. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Après le premier alinéa de l'article L. 351-2-1, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« L'aide personnalisée au logement est attribuée dans les conditions fixées au I de l'article L. 542-2 du même code. » ;

2° Les articles L. 353-15-1 et L. 442-6-1 sont abrogés ;

2° *bis (nouveau)* Au second alinéa de l'article L. 353-19, les références : « des articles L. 353-15-1 et L. 353-15-2 » sont remplacées par la référence : « de l'article L. 353-15-2 » ;

3° L'article L. 351-14 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 351-14.* – L'organisme payeur décide, selon des modalités fixées par décret, du maintien du versement de l'aide personnalisée au logement lorsque le bénéficiaire ne règle pas la part de la dépense de logement restant à sa charge. Pour les allocataires de bonne foi et dans des conditions précisées par décret, cette décision de maintien du versement de l'aide personnalisée au logement est réputée favorable.

« Le directeur de l'organisme payeur statue, après avis de la commission de recours amiable qui connaît des réclamations relevant de l'article L. 142-1 du code de la sécurité sociale, sur :

« 1° Les demandes de remise de dettes présentées à titre gracieux par les bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement en cas de réclamation d'un trop-perçu ;

« 2° Les contestations des décisions prises par l'organisme payeur au titre de l'aide personnalisée au logement ou de la prime de déménagement.

« Les recours relatifs à ces décisions sont portés devant la juridiction administrative. » ;

3° *bis* Après l'article L. 351-14, il est inséré un article L. 351-14-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 351-14-1.* – La décision déclarant la recevabilité de la demande mentionnée au quatrième alinéa de l'article L. 331-3-1 du code de la consommation emporte rétablissement des droits à l'aide personnalisée au logement du locataire, si son versement a été suspendu.

« Le déblocage des aides personnalisées au logement s'effectue dans les conditions prévues à l'article L. 351-9 du présent code. » ;

4° L'article L. 351-12 est ainsi modifié :

a) Après le premier alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

« Si l'allocataire ne règle pas la part de la dépense de logement restant à sa charge, le bailleur ou le prêteur auprès duquel l'aide est versée signale

la situation de l'allocataire défaillant à l'organisme payeur, dans des conditions définies par décret.

« Le bailleur auprès duquel l'aide est versée signale le déménagement de l'allocataire et la résiliation de son bail, dans un délai déterminé par décret.

« Si l'allocataire procède à un remboursement anticipé de son prêt, le prêteur auprès duquel l'aide est versée signale ce remboursement anticipé à l'organisme payeur, dans un délai fixé par décret. » ;

b) Au deuxième alinéa, la référence : « du premier alinéa » est remplacée par les références : « des alinéas précédents » et les mots : « ou le bailleur » sont remplacés par les mots : « , le bailleur ou le prêteur » ;

5° L'article L. 353-15-2 est ainsi modifié :

a) À la première phrase du premier alinéa, au quatrième alinéa et à la première phrase du dernier alinéa, les mots : « l'organisme » sont remplacés par les mots : « le bailleur » ;

b) Aux deuxième et troisième alinéas, les mots : « la commission mentionnée » sont remplacés par les mots : « l'organisme payeur mentionné » ;

c) Le cinquième alinéa est complété par les mots : « , et l'examen par le bailleur de la possibilité de proposer au locataire une mutation vers un logement avec un loyer plus adapté tenant compte de la typologie du ménage » ;

d) Après le sixième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque la décision de recevabilité de la demande mentionnée à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 331-3-1 du code de la consommation est déclarée et qu'un protocole de cohésion sociale a été conclu avec le bailleur antérieurement, le paiement des arriérés de loyer prévu par ledit protocole est suspendu jusqu'à la mise en place des mesures prévues aux 1° et 2° de l'article L. 330-1 ou aux articles L. 331-6 à L. 331-7-2 du même code. Lorsque lesdites mesures prévoient des modalités de règlement de la dette de loyer, celles-ci se substituent aux modalités de règlement de la dette de loyer prévues dans le protocole de cohésion sociale, dont la durée est prolongée jusqu'au règlement de la dette de loyer, dans la limite de la durée des mesures de redressement prises en application des articles L. 331-6 à L. 331-7-2 dudit code. » ;

5° *bis* À la seconde phrase du huitième alinéa de l'article L. 411-3, les mots : « ainsi que des dispositions des articles L. 353-15-1 et L. 442-6-1 » sont supprimés ;

5° *ter* La seconde phrase du premier alinéa de l'article L. 411-4 est ainsi rédigée :

« L'article L. 353-19 est applicable aux locataires de ces logements. » ;

6° L'article L. 442-6-5 est ainsi modifié :

a) À la première phrase du premier alinéa, au quatrième alinéa et à la première phrase du dernier alinéa, les mots : « l'organisme » sont remplacés par les mots : « le bailleur » ;

b) Après le sixième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque la décision de recevabilité de la demande mentionnée à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 331-3-1 du code de la consommation est déclarée et qu'un protocole de cohésion sociale a été conclu avec le bailleur antérieurement, le paiement des arriérés de loyer prévu par ledit protocole est suspendu jusqu'à la mise en place des mesures prévues aux 1° et 2° de l'article L. 330-1 ou aux articles L. 331-6 à L. 331-7-2 du code de la consommation. Lorsque lesdites mesures prévoient des modalités de règlement de la dette de loyer, celles-ci se substituent aux modalités de règlement de la dette de loyer prévues dans le protocole de cohésion sociale, dont la durée est prolongée jusqu'au règlement de la dette de loyer, dans la limite de la durée des mesures de redressement prises en application des articles L. 331-6 à L. 331-7-2 du même code. »

II bis. – (Supprimé)

III. – Le code de la sécurité sociale est ainsi modifié :

1° Après l'article L. 542-2, il est inséré un article L. 542-2-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 542-2-1.* – L'organisme payeur décide, selon des modalités fixées par décret, du maintien du versement de l'allocation de logement lorsque le bénéficiaire ne règle pas la part de la dépense de logement restant à sa charge. Pour les allocataires de bonne foi et dans des conditions précisées par décret, cette décision de maintien du versement de l'allocation de logement est réputée favorable. » ;

2° Après le deuxième alinéa du II de l'article L. 553-4, sont insérés quatre alinéas ainsi rédigés :

« Si l'allocataire ne règle pas la part de la dépense de logement restant à sa charge, le bailleur ou le prêteur auprès duquel l'allocation est versée signale la situation de l'allocataire défaillant à l'organisme payeur, dans des conditions définies par décret.

« Le bailleur auprès duquel l'allocation est versée signale le déménagement de l'allocataire et la résiliation de son bail, dans un délai déterminé par décret.

« Si l'allocataire procède à un remboursement anticipé de son prêt, le prêteur auprès duquel l'allocation est versée signale ce remboursement anticipé à l'organisme payeur, dans un délai fixé par décret.

« Le bailleur ou le prêteur manquant aux obligations définies aux troisième à cinquième alinéas du présent II s'expose à la pénalité prévue à l'article L. 114-17. » ;

3° Après l'article L. 831-2, il est inséré un article L. 831-2-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 831-2-1.* – L'organisme payeur décide, selon des modalités fixées par décret, du maintien du versement de l'allocation de logement lorsque le bénéficiaire ne règle pas la part de la dépense de logement restant à sa charge. Pour les allocataires de bonne foi et dans des conditions précisées par décret, cette décision de maintien du versement de l'allocation de logement est réputée favorable. » ;

4° Après le troisième alinéa de l'article L. 835-2, sont insérés quatre alinéas ainsi rédigés :

« Si l'allocataire ne règle pas la part de la dépense de logement restant à sa charge, le bailleur ou le prêteur auprès duquel l'allocation est versée signale la situation de l'allocataire défaillant à l'organisme payeur, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État.

« Le bailleur auprès duquel l'allocation est versée signale le déménagement de l'allocataire et la résiliation de son bail, dans un délai déterminé par décret.

« Si l'allocataire procède à un remboursement anticipé de son prêt, le prêteur auprès duquel l'allocation est versée signale ce remboursement anticipé à l'organisme payeur, dans un délai fixé par décret.

« Le bailleur ou le prêteur manquant aux obligations définies aux quatrième à sixième alinéas du présent article s'expose à la pénalité prévue à l'article L. 114-17. » ;

5° Au dernier alinéa de l'article L. 755-21, après la référence : « L. 542-2, », est insérée la référence : « L. 542-2-1, ».

IV. – Les deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 351-12 du code de la construction et de l'habitation, le sixième alinéa du II de l'article L. 553-4 et le septième alinéa de l'article L. 835-2 du code de la sécurité sociale, dans leur rédaction résultant de la présente loi, entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2015 et s'appliquent aux procédures engagées par les organismes payeurs à compter de cette date.

V. – L'article L. 412-4 du code des procédures civiles d'exécution est ainsi modifié :

1° À la première phrase, la première occurrence du mot : « un » est remplacée par le mot : « trois » et, à la fin, les mots : « un an » sont remplacés par les mots : « trois ans » ;

2° Est ajoutée une phrase ainsi rédigée :

« Il est également tenu compte du droit à un logement décent et indépendant, des délais liés aux recours engagés selon les modalités prévues aux articles L. 441-2-3 et L. 441-2-3-1 du code de la construction et de l'habitation et du délai prévisible de relogement des intéressés. »

Section 2

Renforcer le rôle des commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives et assurer une meilleure articulation avec les fonds de solidarité pour le logement

Article 11

(Pour coordination)

I. – L'article L. 412-5 du code des procédures civiles d'exécution est ainsi rédigé :

« *Art. L. 412-5.* – Dès le commandement d'avoir à libérer les locaux, l'huissier de justice chargé de l'exécution de la mesure d'expulsion en

saisit le représentant de l'État dans le département afin que celui-ci en informe la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue à l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et qu'il informe le ménage locataire de la possibilité de saisir la commission de médiation en vue d'une demande de relogement au titre du droit au logement opposable. À défaut de saisine du représentant de l'État dans le département par l'huissier, le délai avant l'expiration duquel l'expulsion ne peut avoir lieu est suspendu.

« La saisine du représentant de l'État dans le département par l'huissier et l'information de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives par le représentant de l'État dans le département peuvent s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret. »

II. – La loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement est ainsi modifiée :

1° L'article 7-1 est ainsi rédigé :

« Art. 7-1. – Afin d'organiser le traitement coordonné des situations d'expulsion locative, une charte pour la prévention de l'expulsion est élaborée dans chaque département avec l'ensemble des partenaires concernés.

« Cette charte est approuvée par le comité responsable du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et fait l'objet d'une évaluation annuelle devant ce même comité ainsi que devant la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives.

« Un décret fixe la liste des dispositions appelées à figurer dans la charte. » ;

2° Après l'article 7-1, est inséré un article 7-2 ainsi rédigé :

« Art. 7-2. – Une commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives est créée dans chaque département. Cette commission a pour missions de :

« 1° Coordonner, évaluer et orienter le dispositif de prévention des expulsions locatives défini par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et la charte pour la prévention de l'expulsion ;

« 2° Délivrer des avis et des recommandations à tout organisme ou personne susceptible de participer à la prévention de l'expulsion, ainsi qu'aux bailleurs et aux locataires concernés par une situation d'impayé ou de menace d'expulsion.

« Pour l'exercice de cette seconde mission, elle est informée par le représentant de l'État dans le département des situations faisant l'objet d'un commandement d'avoir à libérer les locaux lui ayant été signalés conformément à l'article L. 412-5 du code des procédures civiles d'exécution.

« Elle peut être saisie par un de ses membres, par le bailleur, par le locataire et par toute institution ou personne y ayant intérêt ou vocation.

« Elle est alertée par :

« a) La commission de médiation, pour tout recours amiable au titre du droit au logement opposable fondé sur le motif de la menace d'expulsion sans relogement ;

« b) Les organismes payeurs des aides au logement, systématiquement, en vue de prévenir leurs éventuelles suspensions par une mobilisation coordonnée des outils de prévention ;

« c) Le fonds de solidarité pour le logement, lorsque son aide ne pourrait pas, à elle seule, permettre le maintien dans les lieux ou le relogement du locataire.

« La commission émet également des avis et des recommandations en matière d'attribution d'aides financières sous forme de prêts ou de subventions, et d'accompagnement social lié au logement, suivant la répartition des responsabilités prévue par la charte de prévention de l'expulsion.

« Le représentant de l'État dans le département informe la commission de toute demande de concours de la force publique mentionné au chapitre III du titre V du livre I^{er} du code des procédures civiles d'exécution en vue de procéder à l'expulsion.

« La commission est informée des décisions prises à la suite de ses avis. Elle est destinataire du diagnostic social et financier mentionné au III 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° 86-1290 du 23 décembre 1986.

« Les membres de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives et les personnes chargées de l’instruction des saisines sont soumis au secret professionnel dans les conditions prévues à l’article 226-13 du code pénal. Par dérogation aux dispositions de ce même article, les professionnels de l’action sociale et médico-sociale, définie à l’article L. 116-1 du code de l’action sociale et des familles, fournissent aux services instructeurs de la commission les informations confidentielles dont ils disposent et qui sont strictement nécessaires à l’évaluation de la situation du ménage au regard de la menace d’expulsion dont il fait l’objet.

« La composition et les modalités de fonctionnement de la commission, notamment du système d’information qui en permet la gestion, sont fixées par décret en Conseil d’État.

« Art. 7-3. – *(Supprimé)* »

III. – L’article 121 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d’orientation relative à la lutte contre les exclusions est abrogé.

.....

CHAPITRE V

Faciliter les parcours de l’hébergement au logement

Section 1

Accueil, hébergement et accompagnement vers le logement

Sous-section 1

Consacrer juridiquement les services intégrés d’accueil et d’orientation

Article 12

Le chapitre V du titre IV du livre III du code de l’action sociale et des familles est ainsi modifié :

1° L’article L. 345-2 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Cette orientation est assurée par un service intégré d'accueil et d'orientation, dans les conditions définies par la convention conclue avec le représentant de l'État dans le département prévue à l'article L. 345-2-4. » ;

b) Les deux derniers alinéas sont supprimés ;

2° Après l'article L. 345-2-3, sont insérés des articles L. 345-2-4 à L. 345-2-11 ainsi rédigés :

« Art. L. 345-2-4. – Afin d'assurer le meilleur traitement de l'ensemble des demandes d'hébergement et de logement formées par les personnes ou familles sans domicile ou éprouvant des difficultés particulières, en raison de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, pour accéder par leurs propres moyens à un logement décent et indépendant et d'améliorer la fluidité entre ces deux secteurs, une convention est conclue dans chaque département entre l'État et une personne morale pour assurer un service intégré d'accueil et d'orientation qui a pour missions, sur le territoire départemental :

« 1° De recenser toutes les places d'hébergement, les logements en résidence sociale ainsi que les logements des organismes qui exercent les activités d'intermédiation locative ;

« 2° De gérer le service d'appel téléphonique pour les personnes ou familles mentionnées au premier alinéa ;

« 3° De veiller à la réalisation d'une évaluation sociale, médicale et psychique des personnes ou familles mentionnées au même premier alinéa, de traiter équitablement leurs demandes et de leur faire des propositions d'orientation adaptées à leurs besoins, transmises aux organismes susceptibles d'y satisfaire ;

« 4° De suivre le parcours des personnes ou familles mentionnées audit premier alinéa prises en charge, jusqu'à la stabilisation de leur situation ;

« 5° De contribuer à l'identification des personnes en demande d'un logement, si besoin avec un accompagnement social ;

« 6° D'assurer la coordination des personnes concourant au dispositif de veille sociale prévu à l'article L. 345-2 et, lorsque la convention prévue au premier alinéa du présent article le prévoit, la coordination des acteurs mentionnés à l'article L. 345-2-6 ;

« 7° De produire les données statistiques d'activité, de suivi et de pilotage du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement ;

« 8° De participer à l'observation sociale.

« *Art. L. 345-2-5.* – La convention prévue à l'article L. 345-2-4 comporte notamment :

« 1° Les engagements de la personne morale gérant le service intégré d'accueil et d'orientation en matière d'objectifs et d'information du représentant de l'État et de coopération avec les services intégrés d'accueil et d'orientation d'autres départements ;

« 2° Les modalités de suivi de l'activité du service ;

« 3° Les modalités de participation à la gouvernance du service des personnes prises en charge ou ayant été prises en charge dans le cadre du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement ;

« 4° Le cas échéant, les modalités d'organisation spécifiques du service eu égard aux caractéristiques et contraintes particulières propres au département ;

« 5° Les financements accordés par l'État.

« *Art. L. 345-2-6.* – Pour l'exercice de ses missions, le service intégré d'accueil et d'orientation peut passer des conventions avec :

« 1° Les personnes morales de droit public ou de droit privé concourant au dispositif de veille sociale prévu à l'article L. 345-2 ;

« 2° Les personnes morales de droit public ou de droit privé assurant l'accueil, l'évaluation, le soutien, l'hébergement ou l'accompagnement des personnes ou familles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 345-2-4 ;

« 2° *bis* Les organismes bénéficiant de l'aide pour loger à titre temporaire des personnes défavorisées mentionnés à l'article L. 851-1 du code de la sécurité sociale ;

« 3° Les organismes qui exercent les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale prévus à l'article L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation ;

« 4° Les logements-foyers mentionnés à l'article L. 633-1 du même code accueillant les personnes ou familles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 345-2-4 du présent code ;

« 5° Les résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation accueillant les personnes ou familles mentionnées au même premier alinéa de l'article L. 345-2-4 du présent code ;

« 6° Les dispositifs spécialisés d'hébergement et d'accompagnement, dont le dispositif national de l'asile, les services pénitentiaires d'insertion et de probation et les services de l'aide sociale à l'enfance ;

« 7° Les bailleurs sociaux ;

« 8° Les organismes agréés qui exercent les activités mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation ;

« 9° Les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ;

« 10° Les agences régionales de santé, les établissements de santé et les établissements médico-sociaux ;

« 11° (*Supprimé*)

« Art. L. 345-2-7. – Lorsqu'elles bénéficient d'un financement de l'État, les personnes morales assurant un hébergement, à l'exception du dispositif national de l'asile, et les organismes bénéficiant de l'aide pour loger à titre temporaire des personnes défavorisées mentionnés à l'article L. 851-1 du code de la sécurité sociale :

« 1° Mettent à disposition du service intégré d'accueil et d'orientation leurs places d'hébergement et l'informent de toutes les places vacantes ou susceptibles de l'être ;

« 2° Mettent en œuvre les propositions d'orientation du service intégré d'accueil et d'orientation, conformément aux articles L. 345-1, L. 345-2-2 et L. 345-2-3 du présent code, et, le cas échéant, motivent le refus d'une admission.

« Les personnes morales assurant un hébergement peuvent admettre, en urgence, les personnes en situation de détresse médicale, psychique ou sociale sous réserve d'en informer le service intégré d'accueil et d'orientation.

« *Art. L. 345-2-8.* – Lorsqu'ils bénéficient d'un financement de l'État, les organismes qui exercent des activités d'intermédiation et de gestion locative sociale, prévus à l'article L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation, les logements-foyers mentionnés à l'article L. 633-1 du même code et les résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l'article L. 631-11 dudit code accueillant les personnes ou familles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 345-2-4 du présent code :

« 1° Informent le service intégré d'accueil et d'orientation des logements vacants ou susceptibles de l'être ;

« 2° Examinent les propositions d'orientation du service intégré d'accueil et d'orientation et les mettent en œuvre selon les procédures qui leur sont propres.

« *Art. L. 345-2-9.* – En Île-de-France, le représentant de l'État dans la région, dans le cadre d'une conférence régionale, coordonne l'action des services intégrés d'accueil et d'orientation de chaque département.

« Pour les autres régions métropolitaines, le représentant de l'État dans la région détermine les modalités de coordination des services intégrés d'accueil et d'orientation de chaque département. Cette coordination peut prendre la forme d'une conférence régionale.

« *Art. L. 345-2-10.* – Les personnes appelées à intervenir dans l'instruction des demandes de prise en charge, l'évaluation et l'orientation des personnes ou familles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 345-2-4 et ayant recours au dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement sont tenues au secret professionnel dans les conditions prévues aux articles 226-13 et 226-14 du code pénal.

« Par dérogation au même article 226-13, les personnes mentionnées au premier alinéa du présent article peuvent échanger entre elles les informations confidentielles dont elles disposent et qui sont strictement nécessaires à la prise de décision.

« Les personnes mentionnées au même premier alinéa communiquent aux services chargés de l'instruction des recours prévus à l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation les informations dont elles disposent, dans les conditions prévues au second alinéa du VI du même article.

« Art. L. 345-2-11. – Toute personne prise en charge dans un centre d'hébergement a accès à une information sur ses droits fondamentaux et les protections particulières dont elle bénéficie, sur les voies de recours à sa disposition et les moyens de les exercer, ainsi qu'à la liste des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement agréées dans le département. » ;

3° L'article L. 345-4 est ainsi modifié :

a) À la fin du 2°, la référence : « à l'article L. 345-3 » est remplacée par les références : « aux articles L. 345-2-4 et L. 345-3 » ;

b) Il est ajouté un 3° ainsi rédigé :

« 3° Après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés, les informations et données échangées entre l'État et les personnes morales participant à la prise en charge des personnes ou des familles sans domicile. Les dispositions de l'article L. 345-2-10 du présent code ne s'appliquent pas à cet échange d'informations et de données. »

.....

Sous-section 2

Renforcer la gouvernance au niveau régional
et l'articulation entre le logement et l'hébergement

Article 13

(Pour coordination)

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

1° À la première phrase du troisième alinéa de l'article L. 301-3, après les mots : « de l'habitat », sont insérés, deux fois, les mots : « et de l'hébergement » ;

2° À la fin de la seconde phrase du quatrième alinéa et à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 302-2, au second alinéa de l'article L. 302-3, à la seconde phrase du premier alinéa de l'article L. 302-9, à la première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 302-9-1, à la première phrase de l'article L. 302-12 deux fois, à la fin de l'intitulé du chapitre IV du titre VI du livre III, à la fin de la seconde phrase de l'article L. 441-10 et

à la première phrase de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 443-7, après les mots : « de l'habitat », sont insérés les mots : « et de l'hébergement » ;

3° L'article L. 364-1 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est ainsi modifié :

– après les mots : « de l'habitat », sont insérés les mots : « et de l'hébergement » ;

– après les mots : « d'habitat », sont insérés les mots : « et d'hébergement » ;

b) Le deuxième alinéa est ainsi modifié :

– les mots : « , à Mayotte et à Saint-Martin » sont remplacés par les mots : « et à Mayotte » ;

– après les mots : « de l'habitat », sont insérés, deux fois, les mots : « et de l'hébergement ».

Article 14

(Pour coordination)

I. – Le I de l'article L. 312-5-3 du code de l'action sociale et des familles est ainsi rédigé :

« I. – Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées prévu à l'article 2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement définit, de manière territorialisée, les mesures destinées à répondre aux besoins en logement et en hébergement des personnes prises en charge par le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement. »

I bis (nouveau) Le 1° du IV de l'article L. 543-1 du code de l'action sociale et des familles est abrogé.

II. – La loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement est ainsi modifiée :

1° Après l'article 1^{er}, il est inséré un article 1^{er}-1 ainsi rédigé :

« Art. 1^{er}-1. – Constituent un habitat indigne les locaux ou les installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel

ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé.

« Sont constitutifs d'un habitat informel les locaux ou les installations à usage d'habitation édifiés majoritairement sans droit ni titre sur le terrain d'assiette, dénués d'alimentation en eau potable ou de réseaux de collecte des eaux usées et des eaux pluviales, ou de voiries ou d'équipements collectifs propres à en assurer la desserte, la salubrité et la sécurité dans des conditions satisfaisantes.

« Est en situation de précarité énergétique au titre de la présente loi une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat. » ;

2° À l'intitulé du chapitre I^{er}, après le mot : « logement », sont insérés les mots : « et l'hébergement » ;

3° Les articles 2 à 4 sont ainsi rédigés :

« Art. 2. – Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées comprend les mesures destinées à permettre aux personnes et aux familles mentionnées au II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation d'accéder à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir et d'y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques, ainsi que de pouvoir bénéficier, le temps nécessaire, si elles le souhaitent, d'un accompagnement correspondant à leurs besoins.

« Ce plan inclut les mesures complémentaires destinées à répondre aux besoins en hébergement des personnes et familles relevant du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement, conformément aux articles L. 312-5-3, L. 345-2-2 et L. 345-2-3 du code de l'action sociale et des familles, ainsi qu'aux besoins des personnes et familles prises en charge dans les établissements ou par les services relevant du schéma d'organisation sociale et médico-sociale prévu à l'article L. 312-4 du même code. À cette fin, il couvre le dispositif de veille sociale mentionné à l'article L. 345-2 du même code.

« Ce plan inclut une annexe, transmise par le représentant de l'État dans le département, comportant le schéma de répartition des dispositifs

d'accueil et d'hébergement des demandeurs d'asile ainsi que les modalités de suivi de ces dispositifs.

« Il comprend les mesures destinées à répondre aux besoins d'accompagnement social, d'actions d'adaptation à la vie active et d'insertion professionnelle des personnes et familles mentionnées au premier alinéa du présent article.

« Il comprend également des mesures destinées à lutter contre la précarité énergétique.

« Il inclut une annexe, arrêtée par le représentant de l'État dans le département, comportant le schéma de couverture de l'offre de domiciliation, ainsi que les modalités de son suivi et de coordination des acteurs.

« Une commission du comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation est chargée d'assurer la coordination des plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ainsi que leur évaluation, y compris à mi-parcours. Sa composition est fixée par décret en Conseil d'État.

« *Art. 3.* – Le plan départemental est élaboré et mis en œuvre par l'État et le département. Ils constituent à cette fin un comité responsable du plan, co-présidé par le représentant de l'État dans le département et le président du conseil général, qui en nomment conjointement les membres.

« Le comité responsable du plan associe à l'élaboration du plan des représentants des communes ou de leurs groupements et des autres personnes morales concernées, notamment les associations dont l'un des objets est la lutte contre les exclusions, l'insertion ou le logement des personnes défavorisées et les associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement, les organismes qui exercent des activités de maîtrise d'ouvrage, des activités d'ingénierie sociale, financière et technique et des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale disposant des agréments définis aux articles L. 365-2 à L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation, les caisses d'allocations familiales, les caisses de mutualité sociale agricole, les distributeurs d'eau et les fournisseurs d'énergie, les opérateurs de services téléphoniques, les bailleurs publics ou privés, les collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction, ainsi que des personnes mentionnées au premier alinéa de l'article 2 de la présente loi. Il peut également les associer à la mise en œuvre du plan et confier pour partie celle-ci à des

instances locales, en tenant compte du périmètre des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat.

« Le comité responsable du plan dispose de tous les éléments d'information relatifs aux demandes enregistrées dans le système national d'enregistrement prévu à l'article L. 441-2-1 du même code.

« Les autorités publiques compétentes et les organismes payeurs des aides personnelles au logement transmettent au comité responsable du plan les mesures de police arrêtées et les constats de non-décence effectués ainsi que l'identification des logements, installations et locaux repérés comme indignes et non décents.

« Le comité responsable du plan met en place un observatoire des logements indignes et des locaux impropres à l'habitation, des logements considérés comme non décents à la suite d'un contrôle des organismes payeurs des aides personnelles au logement, ainsi que des terrains supportant un habitat informel et des secteurs d'habitat informel, notamment en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à Mayotte et à La Réunion, afin d'élaborer les actions de résorption correspondantes. Y figurent les noms des propriétaires tels qu'ils figurent au fichier immobilier ou au livre foncier.

« Afin de mettre en œuvre la politique de lutte contre l'habitat indigne, les comités transmettent chaque année au ministre chargé du logement et, pour la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion, au ministre chargé de l'outre-mer, les données statistiques agrégées relatives au stock de locaux, installations ou logements figurant dans l'observatoire ainsi que le nombre de situations traitées au cours de l'année.

« Le comité responsable du plan émet un avis sur les accords prévus aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2 du code de la construction et de l'habitation.

« Art. 4. – I. – Le plan départemental est établi pour une durée maximale de six ans. Il est révisé selon les modalités prévues pour son élaboration.

« II. – Le plan départemental est fondé sur une évaluation des besoins des personnes mentionnées à l'article 2 de la présente loi dépourvues de logement ou mal logées, quelle que soit la forme de leur habitat, notamment celles, énumérées aux a à e de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation, auxquelles priorité doit être donnée pour l'attribution de logements. Il évalue également les besoins des personnes

dont la difficulté d'accès ou de maintien dans un logement provient de difficultés financières ou du cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale. Il prend également en compte les besoins des personnes victimes de violences au sein de leur couple ou de leur famille, menacées de mariage forcé ou contraintes de quitter leur logement après des menaces de violence ou des violences effectivement subies. Ces situations sont prises en compte sans que la circonstance que les personnes concernées bénéficient d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple ou qu'elles en soient propriétaires puisse y faire obstacle.

« Cette évaluation est territorialisée et tient notamment compte du périmètre des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat.

« Sont en outre identifiés les terrains supportant un habitat informel et les secteurs d'habitat informel.

« III. – Le plan établit les priorités au niveau départemental à accorder aux personnes et familles sans aucun logement, menacées d'expulsion sans relogement, hébergées ou logées temporairement ou exposées à des situations d'habitat indigne, ainsi qu'à celles qui sont confrontées à un cumul de difficultés, en incluant les personnes reconnues prioritaires en application des I et II de l'article L. 441-2-3-1 et du II de l'article L. 521-3-1 du code de la construction et de l'habitation et en tenant compte des critères mentionnés à l'article L. 441-1 du même code.

« IV. – Le plan fixe, de manière territorialisée, en tenant compte des programmes locaux de l'habitat et des bassins d'habitat, les objectifs à atteindre pour assurer aux personnes et familles concernées par le plan la mise à disposition durable d'un logement et pour garantir la mixité sociale des villes et des quartiers, ainsi que les objectifs à atteindre en matière d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement des personnes sans domicile. À cette fin, il définit les mesures adaptées concernant :

« 1° Le suivi des demandes de logement et d'hébergement des personnes et familles concernées par le plan ;

« 2° La création ou la mobilisation d'une offre adaptée de logement et d'hébergement ;

« 3° Les principes propres à améliorer la coordination des attributions prioritaires de logements ;

« 4° La prévention des expulsions locatives, l'organisation des acteurs qui y contribuent ainsi que les actions d'enquête, de diagnostic et d'accompagnement social correspondantes ;

« 5° La contribution des fonds de solidarité pour le logement à la réalisation des objectifs du plan ;

« 6° Le repérage et la résorption des logements indignes, des logements non décents, des locaux impropres à l'habitation et, s'il y a lieu, des terrains supportant un habitat informel et des secteurs d'habitat informel, ainsi que les actions de diagnostic, d'accompagnement social, d'hébergement temporaire ou de relogement adapté correspondantes ;

« 7° La mobilisation de logements dans le parc privé, selon des modalités concertées et cohérentes, comprenant notamment le recours aux actions d'intermédiation locative ;

« 8° Les objectifs de développement ou d'évolution de l'offre existante relevant du secteur de l'accueil, de l'hébergement et de l'accompagnement vers l'insertion et le logement ;

« 9° L'offre globale de services d'accompagnement vers et dans le logement et de diagnostics sociaux, ainsi que les modalités de répartition, entre les partenaires du plan, de leur réalisation et de leur financement. Il précise également le cadre de la coopération et de la coordination entre ces partenaires ;

« 10° La lutte contre la précarité énergétique.

« Le plan départemental précise, pour chacun de ces points, la ou les collectivités ou leurs groupements chargés de leur mise en œuvre dans le respect de leurs compétences respectives, telles que définies par le code général des collectivités territoriales. » ;

4° Après l'article 4, sont insérés des articles 4-1 et 4-2 ainsi rédigés :

« *Art. 4-1.* – Le plan départemental est adopté conjointement par le président du conseil général et le représentant de l'État dans le département, après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement et, dans les départements d'outre-mer, des conseils départementaux de l'habitat et de l'hébergement prévus à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi que du conseil départemental d'insertion. Il est rendu public.

« Les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, auxquels le représentant de l'État dans le département et le maire délèguent leurs pouvoirs de police dans les conditions prévues à l'article L. 301-5-1-1 du code de la construction et de l'habitation, sont chargés de la coordination des mesures mentionnées au 6° du IV de l'article 4 de la présente loi, pour les territoires qui les concernent.

« Art. 4-2. – Le président du conseil général présente annuellement au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées le bilan d'activité du fonds de solidarité pour le logement ainsi que la contribution des services sociaux du conseil général à l'accompagnement social lié au logement, aux enquêtes sociales et aux diagnostics sociaux. »

III. – Le premier plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées entre en vigueur à la date à laquelle prend fin le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées en cours à la date de publication de la présente loi ou, si elle est plus proche, celle à laquelle prend fin le plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile et, au plus tard, à l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la promulgation de la présente loi.

IV. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° À la première phrase du quatrième alinéa de l'article L. 302-7, après la première occurrence du mot : « sociaux », sont insérés les mots : « , du financement des dépenses engagées pour financer des dispositifs d'intermédiation locative dans le parc privé répondant aux conditions prévues à l'article L. 321-10 dans la limite d'un plafond fixé, selon la localisation de la commune et sans pouvoir être supérieur à 5 000 € par logement et par an, par décret en Conseil d'État » ;

2° L'article L. 302-9-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsqu'il a constaté la carence d'une commune en application du présent article, le préfet peut, après avoir recueilli l'avis de la commune, conclure une convention avec un ou plusieurs organismes bénéficiant de l'agrément mentionné à l'article L. 365-4 afin de mettre en œuvre sur le territoire de la commune, au sein du parc privé, un dispositif d'intermédiation locative dans les conditions prévues à l'article L. 321-10. Cette convention prévoit, dans la limite du plafond mentionné au quatrième

alinéa de l'article L. 302-7, une contribution financière de la commune, qui est déduite du prélèvement défini au même article L. 302-7. »

.....

Article 16

(Pour coordination)

I. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Au quatrième alinéa de l'article L. 302-1, au deuxième alinéa et à la première phrase du dernier alinéa de l'article L. 441-1-2 et à la seconde phrase du quatrième alinéa du II, à la première phrase du V et à la seconde phrase du dernier alinéa du VII de l'article L. 441-2-3, les mots : « pour le logement » sont remplacés par les mots : « pour le logement et l'hébergement » ;

2° *(Supprimé)*

3° Au troisième alinéa de l'article L. 441-1-1 et au deuxième alinéa de l'article L. 441-1-2, la référence : « au deuxième alinéa de l'article 4 » est remplacée par la référence : « à l'article 4 » ;

4° Au dernier alinéa du VII de l'article L. 441-2-3, la référence : « quinzième alinéa de l'article 4 » est remplacée par la référence : « cinquième alinéa de l'article 3 ».

II. – À la deuxième phrase du premier alinéa du I de l'article L. 851-1 du code de la sécurité sociale et à la deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article L. 261-5 du code de l'action sociale et des familles, la référence : « au deuxième alinéa de l'article 4 » est remplacée par la référence : « à l'article 4 ».

III. – À l'article L. 124 B du livre des procédures fiscales, la référence : « par l'article 4 » est remplacée par la référence : « à l'article 3 ».

IV. – Au premier alinéa du I de l'article 9 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, la référence : « au deuxième alinéa du g de l'article 4 » est remplacée par la référence : « à l'article 1^{er}-1 ».

.....

Sous-section 3

Développer la participation des personnes accueillies ou accompagnées

.....

Section 2

Améliorer les dispositifs relatifs au droit au logement opposable

Article 18

I. – Le code de la construction et de l’habitation est ainsi modifié :

1° Le II de l’article L. 441-2-3 est ainsi modifié :

aaa) Après la deuxième phrase du cinquième alinéa, est insérée une phrase ainsi rédigée :

« Elle peut préconiser que soit proposé au demandeur un logement appartenant aux organismes définis à l’article L. 411-2 loué à une personne morale aux fins d’être sous-loué à titre transitoire dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l’article L. 442-8-3. » ;

aa) Le sixième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Les personnes figurant sur cette liste auxquelles un logement est attribué sont comptabilisées au titre de l’exécution des engagements souscrits par les bailleurs et par les titulaires de droits de réservation dans le cadre des accords collectifs définis aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2. » ;

ab) Le septième alinéa est ainsi modifié :

– après la première phrase, est insérée une phrase ainsi rédigée :

« Le représentant de l’État dans le département tient compte, dans des conditions fixées par décret, de la situation des quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la définition de ce périmètre. » ;

– est ajoutée une phrase ainsi rédigée :

« Dans les communes faisant l’objet d’un arrêté de carence pris en application de l’article L. 302-9-1, cette attribution s’impute en priorité sur les droits à réservation de la commune, dans les conditions prévues au même article. » ;

a) La première phrase du huitième alinéa est ainsi modifiée :

– après le mot : « également », sont insérés les mots : « , par décision motivée » ;

– sont ajoutés les mots : « , ou un logement appartenant aux organismes définis à l'article L. 411-2 loué à une personne morale aux fins d'être sous-loué à titre transitoire dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 442-8-3 » ;

b) Le dixième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« En cas de refus de l'organisme de signer un bail à son nom avec un sous-locataire occupant le logement dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 442-8-3 au terme de la période transitoire, le représentant de l'État dans le département, après avoir recueilli les observations du bailleur, peut procéder à l'attribution du logement à l'occupant, qui devient locataire en titre en lieu et place de la personne morale locataire. » ;

1° bis L'article L. 441-2-3 est complété par un VIII ainsi rédigé :

« VIII. – Lorsque la commission de médiation reconnaît un demandeur prioritaire auquel un logement doit être attribué en urgence et que celui-ci fait l'objet d'une décision de justice prononçant l'expulsion de son domicile, elle peut saisir le juge afin que celui-ci accorde des délais dans les conditions prévues aux articles L. 412-3 et L. 412-4 du code des procédures civiles d'exécution. » ;

2° Le quatrième alinéa de l'article L. 442-8-2 est complété par une phrase ainsi rédigée :

« L'offre de logement définitif peut consister en l'attribution du logement occupé au sous-locataire aux fins de signature d'un bail à son nom. » ;

3° L'article L. 442-8-3 est ainsi rédigé :

« Art. L. 442-8-3. – Lorsque des logements appartenant à l'un des organismes définis à l'article L. 411-2 sont loués à une personne morale aux fins d'être sous-loués à titre transitoire aux personnes reconnues prioritaires et auxquelles un logement doit être attribué en urgence en application de l'article L. 441-2-3 ou aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, une convention annexée au contrat de sous-location est

conclue entre l'organisme défini à l'article L. 411-2, la personne morale locataire et le sous-locataire.

« Cette convention règle les conditions dans lesquelles le sous-locataire peut conclure un bail avec l'organisme défini à l'article L. 411-2, dans le respect des obligations locatives définies à 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 et des dispositions de l'article R. 441-1 du présent code.

« Elle prévoit également l'organisation d'un examen périodique contradictoire de la situation du sous-locataire afin d'évaluer sa capacité à assumer les obligations résultant d'un bail à son nom, selon des modalités déterminées par décret. Deux mois avant l'échéance de cette période d'examen, dont la durée est fixée par la convention, l'organisme défini à l'article L. 411-2 indique au représentant de l'État dans le département où est situé le logement s'il propose un bail au sous-locataire et, dans la négative, les motifs de cette décision. »

II. – Le aa du 1° du I du présent article s'applique à compter de l'entrée en vigueur de l'avenant à l'accord collectif prévu aux articles L. 441-1-1 ou L. 441-1-2 du code de la construction et de l'habitation ou de son renouvellement comportant la modification des engagements annuels quantifiés destinée à prendre en compte les personnes ou familles mentionnées au III de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

.....

Section 3

Simplifier les règles de domiciliation

.....

CHAPITRE VI

Créer de nouvelles formes d'accès au logement par l'habitat participatif

Article 22

Au début du livre II du code de la construction et de l'habitation, il est ajouté un titre préliminaire ainsi rédigé :

« TITRE PRÉLIMINAIRE

« LES SOCIÉTÉS D'HABITAT PARTICIPATIF

« *Art. L. 200-1.* – L'habitat participatif est une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis.

« En partenariat avec les différents acteurs agissant en faveur de l'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé et dans le respect des politiques menées aux niveaux national et local, l'habitat participatif favorise la construction et la mise à disposition de logements, ainsi que la mise en valeur d'espaces collectifs dans une logique de partage et de solidarité entre habitants.

« *Art. L. 200-2* – Sans préjudice des autres formes juridiques prévues par la loi, les sociétés d'habitat participatif peuvent se constituer sous la forme de coopératives d'habitants ou de sociétés d'attribution et d'autopromotion, définies aux chapitres I^{er} et II du présent titre.

« *Art. L. 200-3* – Les personnes souhaitant s'engager dans cette démarche peuvent s'associer en sociétés d'habitat participatif, sous réserve, lorsqu'elles se constituent sous la forme de coopératives d'habitants ou de sociétés d'attribution et d'autopromotion, que les éventuelles personnes morales qui y adhèrent ne détiennent pas plus de 30 % du capital social ou des droits de vote.

« *Art. L. 200-4.* – Lorsque, par dérogation aux articles L. 201-2 et L. 202-2, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 ou un organisme agréé mentionné à l'article L. 365-2 ou L. 365-4 détient un droit de jouissance sur

un ou plusieurs logements, ce nombre est fixé à proportion de sa participation dans le capital de la société.

« *Art. L. 200-5.* – Par dérogation à l'article 1857 du code civil, les associés des sociétés régies par le présent titre et constituées sous la forme de société civile ne répondent des dettes sociales à l'égard des tiers qu'à concurrence de leurs apports.

« *Art. L. 200-6.* – La décision régulièrement prise par toute société, quelle qu'en soit la forme, de modifier ses statuts pour les adapter au présent titre n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle.

« *Art. L. 200-7.* – Chaque société d'habitat participatif limite son objet à des opérations de construction ou de gestion comprises dans un même programme, comportant une ou plusieurs tranches, d'un même ensemble immobilier.

« *Art. L. 200-7-1.* – Les sociétés d'habitat participatif peuvent développer des activités et offrir des services à leurs associés et, à titre accessoire, à des tiers non associés, selon des conditions fixées par décret en Conseil d'État. Ces opérations font l'objet d'une comptabilité séparée.

« *Art. L. 200-8.* – Avant tout commencement de travaux de construction, l'assemblée générale de toute société régie par le présent titre ayant pour objet la construction d'un immeuble doit en approuver les conditions techniques et financières d'exécution et fixer les bases selon lesquelles les différents éléments composant le prix de revient global sont répartis entre les locaux à édifier, afin de déterminer le prix de chacun d'eux. Chaque société doit également justifier, avant tout commencement de travaux de construction, d'une garantie permettant de disposer des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble, dont la nature et les modalités sont définies par décret en Conseil d'État.

« *Art. L. 200-8-1.* – L'assemblée générale des associés adopte une charte fixant les règles de fonctionnement de l'immeuble, notamment les règles d'utilisation des lieux de vie collective mentionnés au 4° de l'article L. 201-2 et au 3° de l'article L. 202-2.

« Avant l'entrée dans les lieux, les locataires n'ayant pas la qualité d'associé signent cette charte, qui est annexée à leur contrat de bail.

« Il est remis au futur locataire à qui est faite la proposition d'attribution d'un logement locatif social relevant d'une société d'habitat participatif la copie des statuts de la société ainsi que tout document que

celle-ci a souhaité annexer à ces statuts et qui porte sur la participation des futurs habitants et sociétaires à la vie de la société d'habitat participatif. Le refus ou le défaut d'attestation de transmission de ce document vaut refus par le futur locataire de la proposition d'attribution du logement. Les conditions particulières du bail signé ultérieurement par le locataire sont annexées aux documents susmentionnés.

« *Art. L. 200-9.* – Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent titre.

« *CHAPITRE I^{ER}*

« ***Les coopératives d'habitants***

« *Art. L. 201-1.* – Les sociétés coopératives d'habitants sont des sociétés à capital variable régies, sous réserve des dispositions du présent chapitre, par le chapitre I^{er} du titre III du livre II du code de commerce et par les titres I^{er}, II, II *ter*, III et IV de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération. Elles peuvent être valablement constituées sous les différentes formes prévues par la loi.

« *Art. L. 201-2.* – Elles ont pour objet de fournir à leurs associés personnes physiques la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et de contribuer au développement de leur vie collective dans les conditions prévues au présent article. Pour cela elles peuvent :

« 1° Acquérir un ou plusieurs terrains ou des droits réels permettant de construire ;

« 2° Construire ou acquérir des immeubles à usage principal d'habitation destinés à leurs associés ;

« 3° Attribuer la jouissance de ces logements à leurs associés personnes physiques au moyen du contrat coopératif mentionné à l'article L. 201-8 ;

« 4° Gérer, entretenir et améliorer les immeubles mentionnés au 2° du présent article ;

« 5° Entretenir et animer des lieux de vie collective ;

« 6° Offrir des services à leurs associés et, à titre accessoire, à des tiers non associés.

« Un décret en Conseil d'État détermine les conditions dans lesquelles il peut être dérogé à l'obligation d'établir sa résidence principale dans l'immeuble de la société coopérative régie par l'article L. 201-1.

« *Art. L. 201-3.* – Les statuts peuvent prévoir que la coopérative d'habitants admette des tiers non associés à bénéficier des services mentionnés au 6° de l'article L. 201-2, selon des conditions fixées par décret en Conseil d'État. Ces opérations font l'objet d'une comptabilité spéciale permettant de connaître le résultat de cette activité.

« Le chiffre d'affaires correspondant ne peut excéder un pourcentage du capital social ou du chiffre d'affaires de la société, déterminé par décret en Conseil d'État.

« *Art. L. 201-4.* – Les statuts prévoient que les parts sociales ne peuvent être cédées ou remboursées avant l'attribution en jouissance des logements. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions permettant de déroger à ce délai.

« *Art. L. 201-5. – I.* – Le prix maximal de cession des parts sociales des sociétés coopératives est limité au montant nominal de ces parts sociales, augmenté d'une majoration qui, dans la limite d'un plafond prévu par les statuts, tient compte de l'indice de référence des loyers.

« Toute cession de parts sociales intervenue en violation d'une telle clause est nulle.

« Un associé coopérateur peut se retirer de la société après autorisation de l'assemblée générale des associés.

« Toutefois, si l'associé cédant ses parts ou se retirant présente un nouvel associé, cette autorisation ne peut être refusée que pour un motif sérieux et légitime. L'assemblée générale n'est pas tenue d'accepter comme associé la personne proposée par l'associé cédant ses parts ou se retirant et peut accepter le retrait ou la cession en agréant une autre personne, sans avoir à motiver sa décision. En cas de refus injustifié, le retrait ou la cession peut être autorisé par le juge, saisi dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus.

« II. – Le prix maximal de remboursement des parts sociales des sociétés coopératives, en cas de retrait, est limité au montant nominal de ces parts sociales, augmenté d'une majoration dont le plafond est prévu dans les statuts. Ce plafond ne peut pas excéder l'évolution de l'indice de

référence des loyers. Ce montant ne peut excéder le prix maximal de cession des parts sociales défini au premier alinéa du I du présent article.

« III. – L'exclusion d'un associé ne peut être prononcée par l'assemblée générale que pour un motif sérieux et légitime. Le prix maximal de remboursement des parts sociales de l'associé exclu est limité au montant nominal de ces parts sociales, augmenté d'une majoration qui, dans la limite d'un plafond prévu par les statuts, correspond à l'évolution de l'indice de référence des loyers. L'associé exclu dispose d'un recours devant le juge, saisi dans le délai d'un mois à compter du jour où il a reçu notification de cette décision.

« IV. – L'associé démissionnaire, exclu ou qui cède ses parts sociales ne supporte pas la quote-part des pertes afférentes aux amortissements de l'ensemble immobilier.

« Les sommes versées par l'associé démissionnaire ou l'associé exclu au titre de la libération de ses parts sociales sont remboursées à cet associé, après déduction des charges et frais occasionnés à la société par la démission ou l'exclusion de l'associé. L'appréciation du montant de ces charges et frais peut faire l'objet d'une évaluation forfaitaire faite par les statuts dans les limites fixées par décret en Conseil d'État.

« *Art. L. 201-6.* – La société coopérative d'habitants constitue des provisions pour gros travaux d'entretien et de réparation, pour vacance des logements et pour impayés de la redevance, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'État.

« *Art. L. 201-7.* – Les associés sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun. Un règlement est adopté par l'assemblée générale des associés avant toute entrée dans les lieux et prévoit notamment les modalités de répartition de ces charges entre les associés. Ce règlement est annexé au contrat coopératif prévu à l'article L. 201-8.

« *Art. L. 201-8.* – Un contrat coopératif est conclu entre la société coopérative d'habitants et chaque associé coopérateur avant l'entrée en jouissance de ce dernier. Ce contrat confère à l'associé coopérateur un droit de jouissance sur un logement et mentionne, notamment :

« 1° La désignation et la description du logement dont l'associé coopérateur a la jouissance et des espaces destinés à un usage commun des associés coopérateurs ;

« 2° Les modalités d'utilisation des espaces mentionnés au 1° ;

« 3° La date d'entrée en jouissance ;

« 4° L'absence de maintien de plein droit dans les lieux prévue à l'article L. 201-9 ;

« 5° Une estimation du montant de la quote-part des charges mentionnées à l'article L. 201-7 que l'associé coopérateur doit acquitter pour la première année d'exécution du contrat ;

« 6° Le montant de la redevance mise à la charge de l'associé coopérateur, sa périodicité et, le cas échéant, ses modalités de révision. Le contrat coopératif précise à ce titre :

« a) La valeur de la partie de la redevance correspondant à la jouissance du logement, appelée fraction locative ;

« b) La valeur de la partie de la redevance correspondant à l'acquisition de parts sociales, appelée fraction acquisitive.

« Lorsque le contrat coopératif est signé avant l'entrée en jouissance, aucun versement ne peut être exigé au titre de la redevance dès lors que la jouissance n'est pas effective.

« *Art. L. 201-9. – I. –* En cas de décès d'un associé coopérateur, ses héritiers ou légataires disposent d'un délai de deux ans pour signer un contrat coopératif.

« *II. –* La perte de la qualité d'associé coopérateur pour quelque cause que ce soit entraîne la cessation du contrat coopératif mentionné à l'article L. 201-8 et emporte de plein droit la perte du droit de jouissance.

« *Art. L. 201-10. –* La société coopérative d'habitants fait procéder périodiquement, sous le nom de révision coopérative, à l'examen de sa situation technique et financière et de sa gestion, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État.

« *Art. L. 201-11. –* Par dérogation à l'article 19 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 précitée, en cas de dissolution, l'actif net subsistant après extinction du passif et remboursement du capital effectivement versé sous réserve de l'application des articles 16 et 18 de la même loi est dévolu par décision de l'assemblée générale à d'autres coopératives d'habitants régies par le présent code ou à une union les fédérant ou à tout organisme

d'intérêt général destiné à aider à leur financement initial ou à garantir l'achèvement de la production de logement.

« *Art. L. 201-12.* – Les deux derniers alinéas de l'article 16, l'article 17 et le deuxième alinéa de l'article 18 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 précitée ne sont pas applicables aux sociétés régies par le présent chapitre.

« *Art. L. 201-13.* – Des parts sociales en industrie, correspondant à un apport travail, peuvent être souscrites par les coopérateurs lors de la phase de construction ou de rénovation du projet immobilier ou lors de travaux de réhabilitation du bâti, sous réserve notamment d'un encadrement technique adapté et d'un nombre d'heures minimal. Le nombre d'heures constitutif de ces parts sociales en industrie est fixé en assemblée générale par vote unanime des coopérateurs. Ces parts doivent être intégralement libérées avant la fin desdits travaux et sont plafonnées au montant de l'apport initial demandé aux coopérateurs. Elles concourent à la formation du capital social et sont alors cessibles ou remboursables après un délai de deux ans à compter de la libération totale des parts, déduction faite d'un montant, réparti, correspondant aux coûts spécifiques engendrés par cet apport travail.

« Un décret en Conseil d'État définit l'apport travail, ses conditions d'application et le nombre minimal d'heures.

« CHAPITRE II

« **Les sociétés d'attribution et d'autopromotion**

« *Art. L. 202-1.* – Les sociétés d'attribution et d'autopromotion sont des sociétés à capital variable régies, sous réserve du présent chapitre, par le chapitre I^{er} du titre III du livre II du code de commerce. Elles peuvent être valablement constituées sous les différentes formes prévues par la loi.

« *Art. L. 202-2.* – Elles ont pour objet d'attribuer aux associés personnes physiques la propriété ou la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et d'entretenir et animer les lieux de vie collective qui y sont attachés. Pour cela, elles peuvent :

« 1° Acquérir un ou plusieurs terrains ou des droits réels permettant de construire ;

« 2° Acquérir ou construire des immeubles à usage d'habitation en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance à titre de résidence principale ;

« 3° Gérer, entretenir et améliorer les immeubles leur appartenant ainsi que les lieux de vie collective qu'ils comportent ;

« 4° Offrir des services à leurs associés et, à titre accessoire, à des tiers non associés, selon les conditions fixées par décret en Conseil d'État. Ces opérations font l'objet d'une comptabilité séparée.

« Le chiffre d'affaires correspondant ne peut excéder un pourcentage du capital social ou du chiffre d'affaires de la société, déterminé par décret en Conseil d'État.

« Dès la constitution de la société, les statuts optent pour l'attribution des logements en jouissance ou en propriété.

« Un décret en Conseil d'État détermine les conditions dans lesquelles il peut être dérogé à l'obligation d'établir sa résidence principale dans l'immeuble de la société régie par l'article L. 202-1.

« *Art. L. 202-3.* – Un état descriptif de division annexé aux statuts délimite les lots et diverses parties de l'immeuble en distinguant celles qui sont communes de celles qui sont à usage privatif. S'il y a lieu, il fixe la quote-part des parties communes afférentes à chaque lot. Les statuts divisent les droits composant le capital social en groupes et affectent à chacun d'eux l'un des lots définis par l'état descriptif de division pour être attribué au titulaire du groupe considéré.

« En cas d'attribution en propriété, un règlement précise la destination des parties réservées à l'usage privatif des associés et, s'il y a lieu, celle des parties communes affectées à l'usage de tous les associés ou de plusieurs d'entre eux.

« Si l'attribution en propriété d'une ou plusieurs fractions de l'immeuble emporte l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le règlement est établi en conformité avec cette loi et est annexé aux statuts de la société.

« En cas d'attribution en jouissance, un règlement en jouissance délimite les diverses parties de l'immeuble, en distinguant celles qui sont communes de celles qui sont à usage privatif. Il précise la destination des parties destinées à un usage privatif et, s'il y a lieu, celle des parties communes affectées à l'usage de tous les associés ou de plusieurs d'entre eux. Ce règlement en jouissance est annexé aux statuts.

« L'état descriptif de division, les règlements mentionnés au présent article et les dispositions corrélatives des statuts sont adoptés avant tout commencement des travaux de construction.

« *Art. L. 202-4.* – Les associés sont tenus de répondre aux appels de fonds nécessités par la construction de l'immeuble, en proportion de leurs droits dans le capital.

« *Art. L. 202-5.* – L'associé qui ne satisfait pas aux obligations auxquelles il est tenu envers la société en vertu de l'article L. 202-4 ne peut prétendre ni à entrer en jouissance de la fraction de l'immeuble à laquelle il a vocation, ni à se maintenir dans cette jouissance, ni à obtenir l'attribution en propriété de ladite fraction.

« Les droits sociaux appartenant à l'associé défaillant peuvent, un mois après une sommation de payer restée sans effet, être mis en vente publique, sur autorisation de l'assemblée générale prise à la majorité des deux tiers des droits sociaux et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés. Nonobstant toute disposition contraire des statuts, les parts ou actions détenues par les associés à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour de l'assemblée ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

« La mise en vente publique est notifiée à l'associé défaillant et publiée dans un des journaux d'annonces légales du lieu du siège social. Si l'associé est titulaire de plusieurs groupes de droits sociaux donnant vocation à des parties différentes de l'immeuble, chacun de ces groupes peut être mis en vente séparément.

« La vente a lieu pour le compte et aux risques de l'associé défaillant, qui est tenu, vis-à-vis de la société, des appels de fonds mis en recouvrement antérieurement à la vente. Les sommes produites par l'adjudication sont affectées par privilège au paiement des sommes dont cet associé est redevable à la société. Ce privilège l'emporte sur toutes les sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux du défaillant. Si des nantissements ont été constitués sur les parts ou actions vendues en application du présent article, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la société, ni à l'adjudicataire des droits sociaux.

« *Art. L. 202-6.* – Les droits des associés dans le capital social doivent être proportionnels à la valeur des biens auxquels ils ont vocation par rapport à la valeur de l'ensemble, lesdites valeurs résultant de la consistance, de la

superficie, de la situation et des possibilités d'utilisation des biens appréciées au jour de l'affectation à des groupes de droits sociaux déterminés.

« *Art. L. 202-7.* – Les associés sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs, en fonction de l'utilité relative que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot mentionné à l'article L. 202-3.

« Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes et des espaces communs, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots. Ces valeurs résultent de la consistance, de la superficie et de la situation des lots.

« Le règlement de copropriété ou le règlement en jouissance prévus à l'article L. 202-3 fixent la quote-part qui incombe à chaque lot dans chacune des catégories de charges ; à défaut, ils indiquent les bases selon lesquelles la répartition est faite pour une ou plusieurs catégories de charges.

« L'article L. 202-5 est applicable à l'exécution par les associés des obligations dont ils sont tenus envers la société en application du présent article.

« Un associé peut demander au juge la révision, pour l'avenir, de la répartition des charges visées au présent article si la part correspondant à son lot est supérieure de plus d'un quart ou si la part correspondant à un autre lot est inférieure de plus d'un quart, dans l'une ou l'autre des catégories de charges, à celle qui résulterait d'une répartition conforme au premier alinéa du présent article. Si l'action est reconnue fondée, le juge procède à la nouvelle répartition.

« Pour les décisions concernant la gestion ou l'entretien de l'immeuble, les associés votent en disposant d'un nombre de voix proportionnel à leur participation dans les dépenses qu'entraîne l'exécution de la décision, nonobstant toute disposition contraire. En outre, lorsque le règlement de copropriété ou en jouissance prévu à l'article L. 202-3 met à la charge de certains associés seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, seuls ces associés prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote en disposant d'un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

« L'assemblée générale des associés adopte une charte fixant les règles de fonctionnement de l'immeuble, et notamment les règles d'utilisation des lieux de vie collective mentionnés au 3° de l'article L. 202-2.

« Avant l'entrée dans les lieux, les locataires n'ayant pas la qualité d'associé signent cette charte qui est annexée à leur contrat de bail.

« *Art. L. 202-8.* – Chaque associé dispose d'un nombre de voix qui est ainsi déterminé dans les statuts :

« 1° Soit chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de parts qu'il détient dans le capital social ;

« 2° Soit chaque associé dispose d'une voix.

« *Art. L. 202-9. – I.* – Lorsque les statuts de la société prévoient des attributions en jouissance, nonobstant toute clause contraire des statuts, un associé peut se retirer d'une société d'attribution et d'autopromotion après autorisation de l'assemblée générale des associés.

« Toutefois, si l'associé démissionnaire présente un nouvel associé solvable et acceptant, cette autorisation ne peut être refusée que pour un motif sérieux et légitime. L'assemblée générale n'est pas tenue d'accepter comme associé la personne proposée par le démissionnaire et peut accepter sa démission en agréant une autre personne, sans avoir à motiver sa décision. En cas de refus injustifié de la démission, celle-ci peut être autorisée par le juge, saisi dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus.

« Le retrait d'un associé n'entraîne pas l'annulation de ses parts ou actions.

« II. – Lorsque les statuts de la société prévoient des attributions en propriété, un associé peut se retirer de la société dès qu'une assemblée générale ordinaire a constaté l'achèvement de l'immeuble et sa conformité aux énonciations de l'état descriptif et a adopté les comptes définitifs de l'opération de construction. À défaut de vote de l'assemblée générale, tout associé peut demander au juge de procéder aux constatations et décisions susmentionnées.

« Le retrait est constaté par acte authentique signé par l'associé qui se retire et un représentant de l'organe de gestion ou, en cas de refus de ce dernier, par ordonnance rendue en référé.

« Le retrait entraîne de plein droit l'annulation des parts ou actions correspondant aux lots attribués en propriété et la réduction corrélative du

capital social. L'organe de gestion constate la réduction du capital et apporte aux statuts les modifications nécessaires.

« Le troisième alinéa du présent II demeure applicable après dissolution de la société. Les pouvoirs dévolus par ce même alinéa à l'organe de gestion sont alors exercés par le ou les liquidateurs.

« III. – Pour l'application du présent article, tout associé est réputé avoir fait élection de domicile en l'immeuble social, à moins qu'il n'ait notifié à la société une autre élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble.

« Sauf l'effet des sûretés réelles dont ils seraient bénéficiaires, les créanciers de la société ne peuvent exercer leurs droits contre un ancien associé attributaire par voie de retrait ou de partage, ou à l'encontre de ses ayants cause, qu'après discussion préalable des biens restant appartenir à la société.

« IV. – L'exclusion d'un associé ne peut être prononcée par l'assemblée générale que pour un motif sérieux et légitime. L'associé exclu dispose d'un recours devant le juge dans le délai d'un mois à compter du jour où il a reçu notification de cette décision. Le jugement est exécutoire par provision. Le présent alinéa n'est pas applicable dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 202-5.

« Les sommes versées par l'associé démissionnaire ou l'associé exclu, tant au titre de la libération de ses parts sociales ou actions qu'au titre du contrat de vente de l'immeuble à construire si ce contrat a été passé, sont remboursées à cet associé, après déduction des charges et frais occasionnés à la société par la démission ou l'exclusion de l'associé. L'appréciation du montant de ces charges et frais peut faire l'objet d'une évaluation forfaitaire faite par les statuts, dans les limites fixées par décret en Conseil d'État.

« *Art. L. 202-10.* – La dissolution de la société peut, nonobstant toute disposition contraire des statuts, et même si ceux-ci prévoient des attributions en jouissance, être décidée par l'assemblée générale statuant à la double majorité des deux tiers des associés et des deux tiers des voix.

« L'assemblée générale désigne un ou plusieurs liquidateurs chargés de gérer la société pendant la période de liquidation et de procéder au partage.

« Ce partage ne peut intervenir qu'après décision définitive sur les comptes de l'opération de construction dans les conditions prévues au sixième alinéa du présent article. Il doit comporter des attributions de

fractions d'immeubles et une répartition du passif conformes aux dispositions statutaires et à l'état descriptif de division.

« Dans le cas où la succession d'un associé n'est pas encore liquidée, les droits et les charges propres au défunt sont attribués indivisément au nom de ses ayants droit et cette attribution n'entraîne pas, de leur part, acceptation de la succession ou de la donation.

« Les associés qui n'ont pas satisfait aux obligations auxquelles ils sont tenus envers la société ne peuvent, conformément à l'article L. 202-5, prétendre à aucune attribution tant qu'ils ne se sont pas acquittés de leurs obligations. Dans ce cas, le partage est limité aux associés dont la situation est régulière.

« Le liquidateur fait établir le projet de partage en la forme authentique. Les associés sont invités, au besoin par sommation du liquidateur, à prendre connaissance du projet de partage et à l'approuver ou à le contester en la forme authentique.

« Les associés qui contestent alors le partage disposent d'un délai de quinze jours pour assigner le liquidateur en rectification devant le tribunal compétent. Les attributions devenues définitives sont opposables aux associés non présents ou représentés, absents ou incapables.

« La publication au fichier immobilier est faite à la diligence du liquidateur.

« *Art. L. 202-11.* – La société peut donner caution pour la garantie des emprunts contractés par les associés, pour leur permettre de satisfaire aux appels de fonds de la société nécessaires à la réalisation de l'objet social, et par les cessionnaires des parts sociales, pour leur permettre de payer leur prix de cession, mais seulement à concurrence des appels de fonds déjà réglés à la société, et, s'il y a lieu, de payer les appels de fonds qui restent encore à régler.

« La caution hypothécaire doit être autorisée par les statuts, avec stipulation que l'engagement de la société est strictement limité aux parties divisées et indivises de l'immeuble social auxquelles le bénéficiaire du crédit aura vocation en propriété, à l'issue d'un retrait ou d'une dissolution.

« La saisie du gage vaut retrait de l'associé titulaire des droits sociaux correspondant aux biens saisis et ne peut être effectuée que lorsque sont réunies les conditions auxquelles un tel retrait est subordonné.

« Dans les sociétés ne prévoyant que des attributions en jouissance, la société peut, dans les conditions précitées, se porter caution hypothécaire

des associés. La saisie ne peut intervenir que si aucun cessionnaire n'a pu être trouvé, à l'amiable ou, le cas échéant, après réalisation du nantissement des parts sociales. Elle vaut retrait de l'associé titulaire des droits sociaux correspondant aux biens saisis et ne peut être effectuée que lorsque sont réunies les conditions auxquelles un tel retrait est subordonné.

« Les conditions de mise en œuvre du présent article sont définies par décret en Conseil d'État.

« *CHAPITRE III*

(Division et intitulé supprimés)

« *Art. L. 203-1 à L. 203-8. – (Supprimés)* »

.....

Article 22 bis A

I. – L'article L. 633-4 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« *Art. L. 633-4. – Dans chaque établissement, défini à l'article L. 633-1, sont créés un conseil de concertation et un comité de résidents.*

« Le conseil de concertation est composé de représentants du gestionnaire et, s'il est distinct du gestionnaire, du propriétaire et, en nombre au moins égal, de représentants des personnes logées désignés par le comité de résidents du foyer concerné. Le conseil se réunit à la demande du propriétaire, du gestionnaire ou des représentants des personnes logées, au moins une fois par an.

« Les membres du conseil sont consultés notamment sur l'élaboration et la révision du règlement intérieur, préalablement à la réalisation de travaux, et sur tout projet et organisation, dont la gestion des espaces communs, susceptibles d'avoir une incidence sur les conditions de logement et de vie des occupants.

« Le comité de résidents est élu par l'ensemble des résidents du foyer pour une période définie par le règlement intérieur et maximale de trois ans. Il est constitué exclusivement de résidents titulaires d'un contrat mentionné à l'article L. 633-2 et logés à titre de résidence principale dans le foyer dans lequel ce comité est mis en place.

« Le comité de résidents représente les personnes logées dans le foyer au sein du conseil de concertation dans leurs relations avec le gestionnaire et le propriétaire de l'établissement, s'il est distinct du gestionnaire. Il désigne en son sein ses représentants qui siègent au conseil de concertation.

« Les modalités de fonctionnement et de désignation des membres du comité de résidents sont fixées par décret.

« Le gestionnaire met à la disposition du comité de résidents un local pour ses réunions selon les modalités définies par le conseil de concertation. Pour ces mêmes réunions, le gestionnaire donne accès à des moyens de communication adaptés. »

II. – Les comités de résidents sont mis en place dans un délai d'un an à compter de la publication de la présente loi.

Article 22 bis

(Pour coordination)

I. – La loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé est ainsi modifiée :

1° L'article 13 est ainsi modifié :

a) Le troisième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« L'assemblée est réunie dans le même délai à la demande du conseil de surveillance. » ;

b) Après le même alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« L'ordre du jour de l'assemblée générale est établi en concertation avec le conseil de surveillance, qui peut demander l'inscription d'une ou de plusieurs questions à l'ordre du jour. » ;

c) À la troisième phrase de l'avant-dernier alinéa, après le mot : « jour », sont insérés les mots : « et comporter la reproduction du dernier alinéa du présent article » ;

d) À la dernière phrase du dernier alinéa, après le mot : « effectué », sont insérés les mots : « dans le délai maximal de sept jours à compter de la réception de la demande » ;

1° *bis (nouveau)* Au dernier alinéa de l'article 15, le mot : « quatrième » est remplacé par le mot : « cinquième » ;

2° Le second alinéa de l'article 17 est ainsi modifié :

a) Après la première occurrence du mot : « syndicat, », sont insérés les mots : « nonobstant toutes dispositions contraires des statuts, » ;

b) Après le mot : « désignée », sont insérés les mots : « chaque année » ;

c) Sont ajoutés les mots et une phrase ainsi rédigée : « appelée à approuver les comptes sociaux. Cette personne rend compte aux associés des décisions prises par le syndicat de copropriété lors de la première assemblée générale tenue après l'assemblée du syndicat. » ;

3° L'article 18 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est complété par quatre phrases ainsi rédigées :

« Nonobstant toutes dispositions contraires des statuts, les membres du conseil de surveillance sont nommés pour un mandat d'une durée maximale de trois ans renouvelable. Ils sont révocables par l'assemblée générale. Le conseil de surveillance élit son président parmi ses membres. À moins que les statuts n'aient fixé les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil de surveillance, ces règles sont fixées par l'assemblée générale. » ;

b) Les deux derniers alinéas sont ainsi rédigés :

« Il peut prendre connaissance et copie, à sa demande et après en avoir avisé la société, de toutes pièces, documents, correspondance ou registres se rapportant à la gestion de la société.

« Lorsqu'une communication est faite au conseil de surveillance, elle est valablement faite à la personne de son président. Chaque année, le conseil de surveillance rend compte à l'assemblée générale de l'exécution de sa mission. » ;

4° Après l'article 18, il est inséré un article 18-1 ainsi rédigé :

« *Art. 18-1.* – À défaut de dispositions imposant la nomination d'un commissaire aux comptes, le contrôle de la gestion est effectué chaque année par un technicien non associé désigné par l'assemblée à laquelle il rend compte de sa mission.

« Il peut avoir recours aux dispositions du troisième alinéa de l'article 18. » ;

5° L'article 19-1 est ainsi modifié :

a) Après les mots : « notamment lorsque », la fin de la seconde phrase est ainsi rédigée : « l'associé est bénéficiaire des minima sociaux ou perçoit une rémunération inférieure au salaire minimum interprofessionnel de croissance, ou lorsque l'associé ne peut plus jouir du lot qui lui a été attribué du fait de la fermeture ou de l'inaccessibilité de la station ou de l'ensemble immobilier concerné. » ;

b) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Le retrait est de droit lorsque les parts ou actions que l'associé détient dans le capital social lui ont été transmises par succession depuis moins de deux ans à compter de la demande de retrait formée par l'héritier ou les héritiers devenus associés auprès de la société. Le retrait est constaté par acte notarié signé par l'héritier ou les héritiers devenus associés qui se retirent et le représentant de la société. Le coût du ou des actes notariés et les droits y afférents liés au retrait sont supportés par l'héritier ou les héritiers devenus associés qui se retirent. En cas de pluralité d'héritiers, il est fait application de l'article 815-3 du code civil. L'héritier ou les héritiers devenus associés qui se retirent ont droit au remboursement de la valeur de leurs droits sociaux fixée, à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du même code. » ;

6° L'article 33 est ainsi modifié :

a) Au second alinéa, après la seconde occurrence du mot : « associés », sont insérés les mots : « ou "propriété" pour qualifier les droits qui leur sont accordés sur l'immeuble » ;

b) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Est puni de 15 000 € d'amende le fait, pour tout annonceur, de diffuser ou de faire diffuser pour son compte une publicité non conforme au deuxième alinéa. »

II. – Le présent article entre en vigueur six mois après la promulgation de la présente loi.

Article 22 *ter*

(Pour coordination)

L'article 101 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion est ainsi modifié :

1° Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les organismes publics ou privés qui s'engagent dans ce dispositif sont agréés par l'État au vu de leur compétence à mener des travaux d'aménagement et à organiser l'occupation de bâtiments par des résidents temporaires. » ;

1° *bis* Au deuxième alinéa, les mots : « sont soumises à l'agrément de l'État et » sont supprimés ;

1° *ter* Le deuxième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« La convention est d'une durée maximale de trois ans et peut être prorogée par périodes 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. » ;

1° *quater (nouveau)* A la première phrase du troisième alinéa et à la troisième phrase du quatrième alinéa, le mot : « deuxième » est remplacé par le mot : « troisième » ;

2° Le dernier alinéa est ainsi modifié :

a) (Supprimé)

b) La dernière phrase est ainsi rédigée :

« Dans un délai de dix-huit mois après la promulgation de la loi n° du pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, un premier rapport bisannuel de suivi et d'évaluation est déposé au Parlement. »

TITRE II

LUTTER CONTRE L’HABITAT INDIGNE ET LES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES

CHAPITRE I^{ER}

Repérer et prévenir l’endettement et la dégradation des copropriétés

Section 1

Créer un registre d’immatriculation des copropriétés

Article 23

Le code de la construction et de l’habitation est complété par un livre VII ainsi rédigé :

« LIVRE VII

« IMMEUBLES RELEVANT DU STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ

« TITRE I^{ER}

« IDENTIFICATION DES IMMEUBLES RELEVANT DU STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ

« CHAPITRE UNIQUE

« De l’immatriculation des syndicats de copropriétaires

« *Art. L. 711-1.* – Afin de faciliter la connaissance des pouvoirs publics sur l’état des copropriétés et la mise en œuvre des actions destinées à prévenir la survenance des dysfonctionnements, il est institué un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l’article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d’habitation.

« *Art. L. 711-1-1.* – I. – Les syndicats de copropriétaires sont tenus de déclarer les données mentionnées au présent article ainsi que toute modification les concernant.

« II. – Figurent au registre :

« 1° Le nom, l'adresse, la date de création du syndicat, le nombre et la nature des lots qui composent la copropriété ainsi que, le cas échéant, le nom du syndic ;

« 2° Si le syndicat fait l'objet d'une procédure prévue aux articles 29-1 A ou 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ou à l'article L. 615-6 du présent code ;

« 3° Si le syndicat fait l'objet d'un arrêté ou d'une injonction pris en application des articles L. 1331-24, L. 1331-26, L. 1331-26-1, L. 1334-2 ou L. 1334-16 du code de la santé publique ou L. 511-2, L. 511-3, L. 129-2, L. 129-3 ou L. 129-4-1 du présent code.

« III. – Figurent également au registre :

« 1° À l'issue de chaque exercice comptable, les données essentielles relatives à la gestion et aux comptes du syndicat, issues notamment du budget prévisionnel, des comptes du syndicat et de leurs annexes ;

« 2° Les données essentielles relatives au bâti issues, le cas échéant, du carnet d'entretien et du diagnostic technique global réalisé en application de l'article L. 731-1, dès lors que celles-ci ne sont pas déjà fournies par les services fiscaux au teneur du registre, qui est autorisé à les utiliser pour la mise en œuvre des objectifs mentionnés à l'article L. 711-1.

« Les obligations prévues au présent article peuvent faire l'objet d'une adaptation à la situation particulière des syndicats mentionnés au deuxième alinéa de l'article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée.

« IV. – Un décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés, précise les conditions de publicité des informations mentionnées aux II et III du présent article ainsi que les conditions de consultation du registre.

« *Art. L. 711-1-2.* – Pour la mise en œuvre des politiques de l'habitat et de lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées, l'État, les collectivités territoriales et leurs groupements obtiennent, à leur demande, du teneur du registre communication des informations du registre relatives aux copropriétés situées sur leur territoire.

« *Art. L. 711-2. – I.* – Pour les immeubles mis en copropriété, le notaire chargé de publier au fichier immobilier et au livre foncier l'état descriptif de division et le règlement de copropriété fait la déclaration d'immatriculation du syndicat de copropriétaires.

« II. – À l'exception du cas mentionné au I, le syndic fait la déclaration d'immatriculation.

« Le syndic accomplit les formalités de déclaration et de modification des données prévues à l'article L. 711-1-1.

« III. – Le dépôt du dossier d'immatriculation, les modifications qui y sont apportées ainsi que la transmission des données prévues au même article L. 711-1-1 sont dématérialisés.

« *Art. L. 711-3.* – Tout acte authentique de vente devant notaire relatif à un lot de copropriété comporte la mention du numéro d'immatriculation de la copropriété.

« En l'absence de syndic désigné ou lorsque la mise en demeure mentionnée à l'article L. 711-4 est restée sans effet au terme d'un délai d'un mois, le notaire chargé de l'établissement de l'acte de vente procède d'office à l'immatriculation du syndicat de copropriétaires.

« Les frais ainsi engagés par le notaire sont supportés par le syndic ou, si le syndic n'est pas rémunéré pour l'exercice de son mandat, par le syndicat.

« Le notaire informe l'établissement public chargé de la tenue du registre de toute erreur qu'il y constate.

« *Art. L. 711-4. – I.* – Lorsque le syndic n'a pas procédé à l'immatriculation du syndicat de copropriétaires ou lorsqu'il n'a pas transmis à l'établissement public chargé de la tenue du registre les informations prévues à l'article L. 711-1-1, l'établissement public, un copropriétaire ou toute personne qui y a un intérêt peut mettre en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le syndic d'y procéder.

« II. – Pour obtenir du syndic l'exécution des obligations mentionnées aux articles L. 711-1 à L. 711-2, le teneur du registre peut, après mise en demeure du syndic restée infructueuse pendant un mois, appliquer une astreinte à l'encontre du syndic. L'astreinte court à compter de la fin de la mise en demeure et jusqu'à la complète transmission ou actualisation des données.

« L'astreinte est recouvrée comme en matière de contributions directes au profit de l'établissement public chargé de la tenue du registre.

« Le montant de l’astreinte ne peut être supérieur à 20 € par lot et par semaine.

« Son montant ne peut être facturé par le syndic aux copropriétaires, sauf si le syndic n’est pas rémunéré pour l’exercice de son mandat.

« III. – Les syndicats de copropriétaires ne peuvent bénéficier de subventions de l’État, de ses établissements publics, des collectivités territoriales, de leurs groupements ou de leurs établissements publics qu’à la condition d’être immatriculés au registre et que leurs données soient actualisées.

« Art. L. 711-5. – Les conditions d’application du présent chapitre sont précisées par décret en Conseil d’État. »

« Art. L. 711-6 et L. 711-7. – (*Supprimés*) »

Article 24

(Pour coordination)

I. – Les syndicats de copropriétaires sont immatriculés selon les modalités prévues au chapitre unique du titre I^{er} du livre VII du code de la construction et de l’habitation :

1° Avant le 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ;

2° Avant le 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ;

3° Avant le 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

II. – Après le 31 décembre 2016, les syndicats de copropriétaires des immeubles neufs ou des immeubles mis en copropriété sont immatriculés dès publication du règlement de copropriété et de l’état descriptif de division au fichier immobilier et au livre foncier, quel que soit le nombre de lots que comporte la copropriété.

III. – Le I de l’article L. 711-1-1, l’article L. 711-1-2, le II de l’article L. 711-2 et les articles L. 711-3 et L. 711-4 du code de la construction et de l’habitation sont applicables à compter du :

1° 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ainsi que pour les syndicats de copropriétaires mentionnés au II du présent article ;

2° 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ;

3° 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

Section 2

Mieux informer les acquéreurs de lots de copropriété

Article 25

I. – Après l'article 8-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il est inséré un article 8-2 ainsi rédigé :

« Art. 8-2. – Le syndic établit une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti, dont le contenu est défini par décret. Le syndic met à jour la fiche synthétique de la copropriété chaque année.

« Le syndic met cette fiche à disposition des copropriétaires.

« Le défaut de réalisation de la fiche synthétique est un motif de révocation du syndic. Les contrats de syndic prévoient obligatoirement une pénalité financière forfaitaire automatique à l'encontre du syndic chaque fois que celui-ci ne met pas la fiche synthétique à disposition d'un copropriétaire dans un délai de quinze jours à compter de la demande. Cette pénalité est déduite de la rémunération du syndic lors du dernier appel de charges de l'exercice.

« Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndicats administrant des immeubles à destination totale autre que d'habitation. »

I bis. – L'article 46 de la même loi est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est ainsi modifié :

a) La première phrase est complétée par les mots : « ainsi que sa surface habitable » ;

b) À la seconde phrase, les mots : « de superficie » sont remplacés par les mots : « de la superficie de la partie privative » ;

2° Le deuxième alinéa est ainsi rédigé :

« La superficie de la partie privative et la surface habitable sont définies par décret en Conseil d’État. » ;

3° Le début du troisième alinéa est ainsi rédigé : « Pour la superficie de la partie privative, les dispositions du premier alinéa... *(le reste sans changement)*. » ;

4° Aux sixième et septième alinéas, après les mots : « Si la superficie », sont insérés les mots : « de la partie privative ».

II. – Le livre VII du code de la construction et de l’habitation, tel qu’il résulte de l’article 23 de la présente loi, est complété par un titre II ainsi rédigé :

« TITRE II

« **INFORMATION DES ACQUÉREURS**

« CHAPITRE UNIQUE

« **Dispositions particulières relatives à la vente d’un immeuble soumis au statut de la copropriété**

« Art. L. 721-1. – Les annonces relatives à la vente d’un lot ou d’une fraction de lot d’un immeuble bâti soumis au statut de la copropriété mentionnent :

« 1° Le fait que le bien est soumis au statut de la copropriété ;

« 2° Le nombre de lots ;

« 3° Le montant moyen annuel de la quote-part, à la charge du vendeur, du budget prévisionnel correspondant aux dépenses courantes définies à l’article 14-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

« Les annonces précisent également si le syndicat des copropriétaires fait l’objet de procédures menées sur le fondement des articles 29-1 A et 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée et de l’article L. 615-6 du présent code.

« Art. L. 721-2. – En cas de vente d'un lot ou d'une fraction de lot ou de cession d'un droit réel immobilier relatif à un lot ou à une fraction de lot d'un immeuble bâti à usage total ou partiel d'habitation et soumis au statut de la copropriété, sont annexés à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente, en sus du dossier de diagnostic technique mentionné à l'article L. 271-4, les documents suivants :

« 1° Les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble :

« a) La fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

« b) Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés ;

« c) Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années, si le copropriétaire vendeur en dispose ;

« 2° Les documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur :

« a) Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente ;

« b) Les sommes pouvant rester dues par le copropriétaire vendeur au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur ;

« c) L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ;

« d) Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire vendeur au titre de son lot.

« Par exception, lorsque le syndicat de copropriétaires relève du deuxième alinéa de l'article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, les documents mentionnés aux b et c du présent 2° n'ont pas à être annexés à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente ;

« 3° Le carnet d’entretien de l’immeuble ;

« 4° Une attestation comportant la mention de la superficie de la partie privative et de la surface habitable de ce lot ou de cette fraction de lot, prévues à l’article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ;

« 5° Une notice d’information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu’au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété. Un arrêté du ministre chargé du logement détermine le contenu de cette notice ;

« 6° Le cas échéant, le diagnostic technique global prévu à l’article L. 731-1 et le plan pluriannuel de travaux prévu à l’article L. 731-2.

« À défaut d’annexion à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l’acte authentique de vente, l’acquéreur reconnaît que le notaire ou le vendeur lui a remis le règlement de copropriété, le carnet d’entretien et l’état descriptif de division.

« En cas de vente publique, les documents mentionnés aux 1° à 6° sont annexés au cahier des charges.

« *Art. L. 721-3.* – Lorsque les documents mentionnés aux 1°, 2° et 4° de l’article L. 721-2 ne sont pas annexés à l’acte notifié conformément à l’article L. 271-1, le délai de rétractation ou de réflexion, prévu à ce même article, ne court qu’à compter du lendemain de la communication de ces documents à l’acquéreur. Cette communication est réalisée selon les modalités de notification de l’acte prévues audit article L. 271-1. »

III. – L’article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et le *a* du 1° de l’article L. 721-2 du code de la construction et de l’habitation sont applicables à compter du :

1° 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ;

2° 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ;

3° 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

IV. – Le I *bis* du présent article est applicable aux promesses de vente ou d’achat et aux actes authentiques de vente d’un lot ou d’une fraction de

lot de copropriété conclus au plus tôt trois mois après la promulgation de la présente loi.

Section 3

Améliorer la gouvernance et la gestion de la copropriété pour prévenir son endettement

Article 26

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

1° L'article 17 est ainsi modifié :

a) Au deuxième alinéa, après la première occurrence du mot : « générale », sont insérés les mots : « suivant la mise en copropriété » et, après les mots : « un syndic », il est inséré le mot : « provisoire » ;

b) Après le mot : « parties, », la fin du même alinéa est ainsi rédigée : « ce syndic ne peut être maintenu que par décision de l'assemblée générale, après mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndics effectuée par le conseil syndical, s'il en existe un, ou les copropriétaires. » ;

c) Le dernier alinéa est complété par les mots : « , du maire de la commune ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble » ;

1° bis Après l'article 17-1, il est inséré un article 17-2 ainsi rédigé :

« Art. 17-2. – Tout syndic non professionnel, bénévole ou coopératif, doit être copropriétaire d'un ou plusieurs lots ou fractions de lots dans la copropriété qu'il est amené à gérer. » ;

2° L'article 18 est ainsi modifié :

a) Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;

b) Après le troisième alinéa, sont insérés quatre alinéas ainsi rédigés :

« – de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 24, la décision de souscrire un contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile dont le syndicat doit répondre. En cas de

refus de l'assemblée générale, l'assurance peut être contractée par le syndic pour le compte du syndicat des copropriétaires, en application de l'article L. 112-1 du code des assurances ;

« – de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas mentionnés aux articles 15 et 16 de la présente loi, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication ;

« – de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 25, la décision de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais dudit syndicat. Une telle décision ne peut donner lieu à aucune rémunération complémentaire au profit du syndic ;

« – de soumettre à l'autorisation de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 24 toute convention passée entre le syndicat et le syndic ou une personne ou une entreprise liée directement ou indirectement au syndic dont la liste est fixée par décret, en précisant la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention. Les conventions conclues en méconnaissance de ces dispositions ne sont pas opposables au syndicat ; »

c) Au quatrième alinéa, après le mot : « jour », sont insérés les mots : « et à disposition des copropriétaires » ;

d) Après le quatrième alinéa, sont insérés quatre alinéas ainsi rédigés :

« – de réaliser les démarches prévues aux articles L. 711-1 à L. 711-4 du code de la construction et de l'habitation relatifs à l'immatriculation du syndicat de copropriétaires, sous peine de l'astreinte prévue au même article L. 711-4 ;

« – d'assurer l'information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale, selon des modalités définies par décret ;

« – de proposer, à compter du 1^{er} janvier 2015, lorsque le syndic est un syndic professionnel, un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 de la présente loi. Cet accès est différencié selon la nature des documents mis à la disposition des membres du syndicat de copropriétaires ou de ceux du conseil syndical.

« II. – Le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat et, à ce titre, est chargé : » ;

e) Au cinquième alinéa, après le mot : « prévisionnel », sont insérés les mots : « en concertation avec le conseil syndical » ;

f) Le septième alinéa est ainsi rédigé :

« – d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il choisit, un compte séparé au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut décider, à la majorité de l'article 25, que ce compte est ouvert dans un autre établissement bancaire de son choix. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet ni d'une convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les éventuels intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci. Toutefois, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, l'assemblée générale peut, à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1, dispenser le syndic soumis à 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, ou dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat, d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat. Le compte unique fait apparaître dans les écritures de l'établissement bancaire un sous-compte individualisant comptablement les versements et prélèvements afférents au syndicat. Le syndic effectue sur ce sous-compte, sans délai, les versements des sommes et valeurs appartenant au syndicat et y reporte les dépenses effectuées pour son compte. Le syndic transmet au président du conseil syndical une copie des relevés périodiques bancaires du sous-compte, dès réception de ceux-ci. Dans ce cas, le syndic ne peut pas proposer une rémunération différenciée en fonction de la décision de l'assemblée relative à la dispense de compte bancaire séparé ; »

g) Après le huitième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« À l'exception du syndic provisoire, le syndic de copropriété ne peut avancer de fonds au syndicat de copropriétaires.

« III. – Le syndic est également chargé : » ;

h) Au début de l'avant-dernier alinéa, est ajoutée la mention : « IV. – » ;

h bis) Le dernier alinéa est ainsi rédigé :

« V. – En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic. En cas de carence du syndic et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice. » ;

i) Sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :

« Le syndic ne peut renoncer à son mandat sans avoir respecté un délai de préavis de trois mois.

« Quand l'assemblée générale délibère pour désigner un nouveau syndic dont la prise de fonction intervient avant le terme du mandat du syndic actuel, cette décision vaut révocation de ce dernier à compter de la prise de fonction du nouveau syndic. » ;

2° bis Après l'article 18, il est inséré un article 18-1 AA ainsi rédigé :

« Art. 18-1 AA. – Pour les immeubles à destination totale autre que d'habitation, lorsqu'un syndicat de copropriétaires est composé exclusivement de personnes morales, les copropriétaires peuvent décider, à la majorité définie à l'article 25, de déroger à l'article 18 et, le cas échéant, de définir avec le syndic, dans le cadre de son contrat, les missions du syndic, les honoraires de celui-ci, la durée du mandat, les modalités de fonctionnement du compte bancaire unique ou séparé et les modalités de perception des fonds. » ;

3° L'article 18-1 A est ainsi modifié :

a) Au début, sont ajoutés trois alinéas ainsi rédigés :

« La rémunération des syndics est déterminée de manière forfaitaire. Toutefois, une rémunération spécifique complémentaire peut être perçue à l'occasion de prestations particulières, définies par décret en Conseil d'État.

« Le décret prévu au premier alinéa fait l'objet d'une concertation bisannuelle en vue de son éventuelle révision. Cette concertation est organisée par le ministre chargé du logement et associe notamment le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières créé en

application de l'article 13-1 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.

« Le contrat de syndic respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'État. » ;

b) Au début de la première phrase, les mots : « Seuls les » sont remplacés par le mot : « Les » ;

c) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Le syndic ne peut en aucun cas mentionner, dans le contrat de syndic soumis au vote de l'assemblée générale de la copropriété, de barème relatif à ces honoraires spécifiques, même à titre indicatif. Une telle rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution. » ;

4° L'article 18-1 est ainsi modifié :

a) À la première phrase, les mots : « au moins un jour ouvré, selon des modalités définies par l'assemblée générale » sont remplacés par les mots : « , selon des modalités précisées par décret en Conseil d'État » ;

b) La seconde phrase est supprimée ;

5° À la seconde phrase du premier alinéa de l'article 18-2, les mots : « l'ancien syndic a fait le choix de confier tout ou partie des archives du syndicat des copropriétaires » sont remplacés par les mots : « le syndicat des copropriétaires a fait le choix de confier tout ou partie de ses archives » ;

6° L'article 19-2 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Si l'assemblée générale vote pour autoriser le syndic à agir en justice pour obtenir la saisie en vue de la vente d'un lot d'un copropriétaire débiteur vis-à-vis du syndicat, la voix de ce copropriétaire n'est pas prise en compte dans le décompte de la majorité et ce copropriétaire ne peut recevoir mandat pour représenter un autre copropriétaire en application de l'article 22. » ;

7° L'article 20 est ainsi modifié :

a) Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;

a bis) Après la troisième phrase du premier alinéa, sont insérées deux phrases ainsi rédigées :

« Le notaire libère les fonds dès l'accord entre le syndic et le vendeur sur les sommes restant dues. À défaut d'accord, dans un délai de trois mois après la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il verse les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties. » ;

b) Il est ajouté un II ainsi rédigé :

« II. – Préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, le cas échéant après que le titulaire du droit de préemption instauré en application du dernier alinéa de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme a renoncé à l'exercice de ce droit, le notaire notifie au syndic de la copropriété le nom du candidat acquéreur ou le nom des mandataires sociaux et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant acquéreur, ainsi que le nom de leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité.

« Dans un délai d'un mois, le syndic délivre au notaire un certificat datant de moins d'un mois attestant :

« 1° Soit que l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ne sont pas copropriétaires de l'immeuble concerné par la mutation ;

« 2° Soit, si l'une de ces personnes est copropriétaire de l'immeuble concerné par la mutation, qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer du syndic restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq jours.

« Si le copropriétaire n'est pas à jour de ses charges au sens du 2° du présent II, le notaire notifie aux parties l'impossibilité de conclure la vente.

« Dans l'hypothèse où un avant-contrat de vente a été signé préalablement à l'acte authentique de vente, l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, dont les noms ont été notifiés par le notaire, disposent d'un délai de trente jours à compter de cette notification pour s'acquitter de leur dette vis-à-vis du syndicat. Si aucun certificat attestant du règlement des charges n'est produit à l'issue de

ce délai, l'avant-contrat est réputé nul et non avenü aux torts de l'acquéreur. » ;

8° L'article 21 est ainsi modifié :

a) À la dernière phrase du deuxième alinéa, après le mot : « contrats », sont insérés les mots : « autres que celui de syndic » ;

b) Après le deuxième alinéa, sont insérés quatre alinéas ainsi rédigés :

« Au cas où l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, celle-ci est précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic, faisant notamment état des frais afférents au compte bancaire séparé, effectuée par le conseil syndical, sans préjudice de la possibilité, pour les copropriétaires, de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet.

« Le conseil syndical peut proposer de ne pas procéder à la mise en concurrence mentionnée au troisième alinéa lorsque le marché local des syndicats ne permet pas cette mise en concurrence. Le syndic notifie cette proposition aux copropriétaires dans un délai leur permettant de demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet. La proposition du conseil syndical ne fait pas l'objet d'une question inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

« Le conseil syndical peut se prononcer, par un avis écrit, sur tout projet de contrat de syndic. Si un tel avis est émis, il est joint à la convocation de l'assemblée générale, concomitamment avec les projets de contrat concernés.

« Lorsque la copropriété n'a pas institué de conseil syndical, la mise en concurrence n'est pas obligatoire. » ;

c) (*Supprimé*)

d) Au début du quatrième alinéa, les mots : « Il reçoit, en outre » sont remplacés par les mots : « Le conseil syndical reçoit » ;

e) À la première phrase du sixième alinéa, après le mot : « descendants », sont insérés les mots : « ses parents en ligne collatérale, » ;

9° L'article 22 est ainsi modifié :

a) Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;

b) (*Supprimé*)

b bis) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Les salariés du syndic, leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité et leurs ascendants ou descendants qui sont également copropriétaires de l'immeuble bâti ne peuvent pas porter de pouvoirs d'autres copropriétaires pour voter lors de l'assemblée générale. » ;

c) Sont ajoutés des II et III ainsi rédigés :

« II. – L'assemblée générale d'un syndicat secondaire statuant à la majorité mentionnée à l'article 25 peut mandater, pour une durée d'un an, le président du conseil syndical secondaire pour représenter les copropriétaires à l'assemblée générale du syndicat principal. Par dérogation au I du présent article, le mandat confié au président du conseil syndical secondaire emporte délégation de vote de tous les copropriétaires pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale du syndicat principal nécessitant un vote relevant de l'article 24.

« Pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale du syndicat principal nécessitant la majorité mentionnée aux articles 25 ou 26 ou l'unanimité, le président du conseil syndical secondaire ne peut prendre part au vote que s'il dispose d'une délibération de l'assemblée générale du syndicat secondaire se prononçant sur cette décision aux majorités requises par la présente loi.

« Le président du conseil syndical secondaire rend compte de son activité à chaque assemblée générale du syndicat secondaire. Le renouvellement de son mandat est inscrit chaque année à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

« III. – Le II est applicable pour la représentation au sein de l'assemblée générale des associations syndicales libres des membres du syndicat des copropriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de l'association syndicale libre.

« Pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'association syndicale libre pour lesquelles les statuts de ladite association prévoient une majorité qualifiée, le mandataire désigné dans les conditions prévues au II ne peut prendre part au vote s'il ne dispose d'une

délibération de l'assemblée générale des copropriétaires le mandatant et se prononçant sur cette décision à la même majorité. » ;

10° (*Supprimé*)

10° *bis* À la seconde phrase du second alinéa de l'article 24-6, la référence : « neuvième alinéa » est remplacée par la référence : « deuxième alinéa du III » ;

11° Après l'article 42, il est inséré un article 42-1 ainsi rédigé :

« Art. 42-1. – Les notifications et mises en demeure, sous réserve de l'accord exprès des copropriétaires, sont valablement faites par voie électronique. »

II. – Au quatrième alinéa de l'article L.443-15 du code de la construction et de l'habitation, après le mot : « alinéa », est insérée la référence : « du I ».

III. – Le *f* du 2° du I du présent article entre en vigueur dans le délai d'un an à compter de la promulgation de la présente loi. Il s'applique aux mandats en cours à compter de leur renouvellement.

Article 26 bis A

Après l'article 17-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, il est inséré un article 17-1-1 ainsi rédigé :

« Art. 17-1-1. – Lorsque le syndicat de copropriétaires comporte moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces et que son budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 €, le syndicat peut bénéficier des dérogations suivantes aux articles 17-1 et 26 :

« A. – La modification du règlement de copropriété en vue de prévoir la possibilité d'adopter la forme coopérative est approuvée à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, à la majorité de l'article 25-1.

« B. – Lorsque l'assemblée générale de ce syndicat a décidé d'adopter la forme coopérative, elle peut également décider, par une délibération spéciale, à la majorité de l'article 25, de ne pas constituer de conseil syndical et de procéder directement à la désignation du syndic parmi ses membres.

« Dans ce cas, et par dérogation à l'article 17-1 :

« 1° La désignation du syndic se fait par vote séparé à la majorité de l'article 25. L'assemblée générale peut également désigner un copropriétaire pour suppléer le syndic en cas d'empêchement de celui-ci. Le syndic et son suppléant sont l'un et l'autre révocables dans les mêmes conditions. L'assemblée générale désigne une ou plusieurs personnes physiques ou morales, qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées, pour assurer le contrôle des comptes du syndicat ;

« 2° En cas d'empêchement du syndic ou de défaillance de celui-ci mettant en péril la conservation de l'immeuble, la santé ou la sécurité des occupants, chaque copropriétaire peut prendre l'initiative de convoquer une assemblée générale extraordinaire pour désigner un nouveau syndic ou prendre les décisions nécessaires à la conservation de l'immeuble, de la santé ou de la sécurité de ses occupants. »

.....

Section 4

Prévenir la dégradation des copropriétés et faciliter la réalisation des travaux de conservation des immeubles

Article 27

I. – La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi modifiée :

1° A Après l'article 9, il est inséré un article 9-1 ainsi rédigé :

« Art. 9-1. – Chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant. Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre. » ;

1° Au deuxième alinéa de l'article 10, après le mot : « communes », sont insérés les mots : « et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 la cotisation prévue au même article, » ;

2° L'article 14-2 est ainsi modifié :

a) Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;

b) Au premier alinéa, le mot : « sera » est remplacé par le mot : « est » ;

c) Il est ajouté un II ainsi rédigé :

« II. – Dans les immeubles à destination partielle ou totale d’habitation soumis à la présente loi, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux à l’issue d’une période de cinq ans suivant la date de la réception des travaux pour faire face aux dépenses résultant :

« 1° Des travaux prescrits par les lois et règlements ;

« 2° Des travaux décidés par l’assemblée générale des copropriétaires au titre du I du présent article.

« Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l’assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

« L’assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement des travaux mentionnés aux 1° et 2° du présent II.

« Par exception, lorsque, en application de l’article 18, le syndic a, dans un cas d’urgence, fait procéder de sa propre initiative à l’exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l’immeuble, l’assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement de ces travaux.

« Le montant, en pourcentage du budget prévisionnel, de la cotisation annuelle est décidé par l’assemblée générale votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1. Ce montant ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l’article 14-1.

« Si le diagnostic technique global prévu à l’article L. 731-1 du code de la construction et de l’habitation a été réalisé et qu’il ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndicat est dispensé de l’obligation de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic.

« Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot. » ;

d) Sont ajoutés des III et IV ainsi rédigés :

« III. – Lorsque l'immeuble comporte moins de dix lots, le syndicat peut décider de ne pas constituer de fonds de travaux par une décision unanime de l'assemblée générale.

« IV. – Lorsque le montant du fonds de travaux atteint un montant supérieur au budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale :

« 1° La question de l'élaboration du plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article L. 731-2 du code de la construction et de l'habitation ;

« 2° La question de la suspension des cotisations au fonds de travaux, en fonction des décisions prises par l'assemblée générale sur le plan pluriannuel de travaux. » ;

3° L'article 18 est ainsi modifié :

a) Le sixième alinéa est supprimé ;

b) Le huitième alinéa est ainsi rédigé :

« – d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il a choisi ou que l'assemblée générale a choisi pour le compte mentionné au troisième alinéa du présent II, un compte séparé rémunéré au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai les cotisations au fonds de travaux prévu à l'article 14-2. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet d'aucune convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les virements en provenance du compte mentionné au troisième alinéa du présent II sont autorisés. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci ; »

4° L'article 19-1 est ainsi rédigé :

« Art. 19-1. – Sont garantis par le privilège immobilier spécial prévu à l'article 2374 du code civil : l'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30, les cotisations au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2, les créances afférentes aux travaux de restauration immobilière réalisés en application du c du II de l'article 24, les dommages et intérêts alloués par les juridictions au syndicat des copropriétaires, ainsi que le remboursement des dépens. » ;

5° Après le deuxième alinéa de l'article 19-2, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le présent article est applicable aux cotisations du fonds de travaux mentionné à l'article 14-2. » ;

6° Après le deuxième alinéa de l'article 24-4, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« L'obligation prévue au premier alinéa est satisfaite si le plan pluriannuel de travaux, inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale en application de l'article L. 731-2 du code de la construction et de l'habitation, comporte des travaux d'économie d'énergie. » ;

7° L'article 24-5 est ainsi modifié :

a) Après le mot : « équipé », sont insérés les mots : « de stationnements sécurisés pour les vélos ou » ;

b) Après la dernière occurrence du mot : « permettant », sont insérés les mots : « le stationnement sécurisé des vélos ou ».

II. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le livre VII, tel qu'il résulte des articles 23 et 25 de la présente loi, est complété par un titre III ainsi rédigé :

« TITRE III

**« ENTRETIEN, CONSERVATION ET AMÉLIORATION DES
IMMEUBLES RELEVANT DU STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ**

« CHAPITRE UNIQUE

**« Diagnostic technique global des immeubles
relevant du statut de la copropriété**

« Art. L. 731-1. – Afin d’assurer l’information des copropriétaires sur la situation générale de l’immeuble et, le cas échéant, aux fins d’élaboration d’un plan pluriannuel de travaux, l’assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d’habitation relevant du statut de la copropriété.

« La décision de réaliser ce diagnostic ainsi que ses modalités de réalisation sont approuvées dans les conditions de majorité de l’article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

« Ce diagnostic technique global comporte :

« 1° Une analyse de l’état apparent des parties communes et des équipements communs de l’immeuble ;

« 2° Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l’habitation ;

« 3° Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l’immeuble ;

« 4° Un diagnostic de performance énergétique de l’immeuble tel que prévu aux articles L. 134-3 ou L. 134-4-1 du présent code. L’audit énergétique prévu au même article L. 134-4-1 satisfait cette obligation.

« Il fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l’immeuble, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années.

« Art. L. 731-2. – I. – Le contenu du diagnostic technique global est présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit sa

réalisation ou sa révision. Le syndic inscrit à l'ordre du jour de cette assemblée générale la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux ainsi que les modalités générales de son éventuelle mise en œuvre.

« II. – Au regard des orientations décidées par les copropriétaires lors des assemblées générales précédentes, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale soit la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, soit les décisions relatives à la mise en œuvre du plan pluriannuel de travaux précédemment adopté.

« Art. L. 731-3. – Les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire selon les délibérations de l'assemblée générale mentionnée au I de l'article L. 731-2, notamment aux termes du diagnostic technique global le cas échéant complété par des études complémentaires, sont intégrés au carnet d'entretien prévu à l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, selon des modalités précisées par décret.

« Art. L. 731-4. – Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans est précédée du diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1.

« Art. L. 731-5. – I. – Dans le cadre des procédures prévues à l'article L. 1331-26 du code de la santé publique et aux articles L. 129-1 et L. 511-1 du présent code, l'autorité administrative compétente peut à tout moment, pour vérifier l'état de bon usage et de sécurité des parties communes d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation soumis au statut de la copropriété présentant des désordres potentiels, demander au syndic de lui produire le diagnostic prévu à l'article L. 731-1.

« II. – À défaut de production de ce diagnostic dans un délai d'un mois après notification de la demande, l'autorité administrative compétente mentionnée au I du présent article peut faire réaliser d'office le diagnostic prévu à l'article L. 731-1 en lieu et place du syndicat des copropriétaires et à ses frais. » ;

2° L'article L. 111-6-2 est abrogé.

III. – Le I, à l'exception du 1° A, et le II sont applicables à compter du 1^{er} janvier 2017.

IV. – Le titre I^{er} *bis* du livre II du code des assurances, dans sa rédaction résultant de l'article 7 *bis* de la présente loi, est complété par des articles L. 215-2 à L. 215-4 ainsi rédigés :

« *Art. L. 215-2.* – Tout copropriétaire ou tout syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic, assujetti à l'obligation d'assurance prévue à l'article 9-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, ayant sollicité la souscription d'un contrat auprès d'une entreprise d'assurance couvrant en France les risques mentionnés à ce même article et qui se voit opposer un refus, peut également saisir le bureau central de tarification mentionné à l'article L. 215-1 du présent code, qui fixe le montant de la prime moyennant laquelle l'entreprise d'assurance intéressée est tenue de garantir, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'État, le risque qui lui a été proposé. Il peut, dans les conditions fixées par décret en Conseil d'État, déterminer le montant d'une franchise qui reste à la charge de l'assuré.

« Dans ce cas, le dernier alinéa du même article L. 215-1 est applicable.

« *Art. L. 215-3.* – Est nulle toute clause des traités de réassurance tendant à exclure les risques mentionnés aux articles L. 215-1 et L. 215-2 de la garantie de réassurance en raison de la tarification adoptée par le bureau central de tarification.

« *Art. L. 215-4.* – Les conditions de constitution et les règles de fonctionnement du bureau central de tarification mentionné à l'article L. 215-1 sont fixées par décret en Conseil d'État. »

V. – Pour les résidences de tourisme mentionnées à l'article L. 321-1 du code du tourisme, construites à partir du 1^{er} juillet 2014, et placées sous le statut de la copropriété des immeubles bâtis fixé par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les locaux à usage collectif composés d'équipements et de services communs au sens de l'article D. 321-1 du même code ne peuvent faire l'objet d'un lot distinct vendu à un copropriétaire et font l'objet d'une propriété indivise du syndicat des copropriétaires.

Dans les résidences de tourisme, placées sous le statut de la copropriété des immeubles bâtis fixé par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, déjà existantes au 1^{er} juillet 2014, lorsque les locaux à usage collectif faisant l'objet d'un lot distinct propriété d'un copropriétaire ne sont pas entretenus, entraînant un déclassement de cette résidence ou l'impossibilité de la commercialiser en offrant l'intégralité des prestations collectives initialement prévues lors de la vente des logements aux autres copropriétaires, l'assemblée générale des copropriétaires peut saisir le tribunal de grande instance d'une demande aux fins de voir prononcer un état de carence ou de constater abandon.

La responsabilité de l'entretien des locaux à usage collectif, pour lesquels est prononcé un état de carence, peut être confiée par le juge, à titre temporaire, au syndicat des copropriétaires. Le propriétaire de ces parties communes reste redevable des charges engagées par le syndicat des copropriétaires pour cet entretien.

En cas de défaillance avérée du propriétaire du lot considéré, les locaux à usage collectif dont est judiciairement constaté l'abandon peuvent devenir la propriété indivise du syndicat des copropriétaires, après le paiement d'une juste et préalable indemnité déterminée par le juge et versée au précédent propriétaire. Le syndicat des copropriétaires ne peut alors céder la propriété de ces locaux à usage collectif dans le cadre d'un lot distinct.

VI. – Le deuxième alinéa de l'article L. 221-4 du code monétaire et financier est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Par dérogation au dernier alinéa de l'article L. 221-3, le plafond applicable aux livrets A dont sont titulaires les syndicats de copropriétaires est fixé en fonction du nombre de lots de la copropriété. »

VII. – Le VI entre en vigueur à compter d'une date mentionnée par décret et au plus tard le 1^{er} janvier 2016.

Article 28

I. – La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi modifiée :

1° L'article 9 est ainsi modifié :

a) Au deuxième alinéa, les références : « *e*, *g*, *h*, *i* et *n* » sont remplacées par les références : « *a* et *b* du II de l'article 24, des *f*, *g* et *o* » et la référence : « , du *d* de l'article 26 » est supprimée ;

b) Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Pour la réalisation des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives, le syndicat exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à réception des travaux. » ;

c) Au dernier alinéa, les références : « *e*, *g*, *h* et *i* » sont remplacées par les références : « *a* et *b* du II de l'article 24, des *f*, *g* et *o* » et la référence : « , par le *d* de l'article 26 » est supprimée ;

2° L'article 10-1 est ainsi modifié :

a) (Supprimé)

a bis) Le *b* est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Les honoraires ou frais perçus par le syndic au titre des prestations susmentionnées ne peuvent excéder un montant fixé par décret ; »

b) À la fin du *c*, les mots : « en application du *g* de l'article 25 » sont remplacés par les mots : « notamment en application du *c* du II de l'article 24 et du *f* de l'article 25 » ;

2° *bis* À la première phrase de l'article 18-1, après les mots : « copropriété, notamment », sont insérés les mots : « , le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs, » ;

3° L'article 24 est ainsi modifié :

a) Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;

b) Les deuxième et troisième alinéas sont supprimés ;

c) Après le troisième alinéa, il est inséré un II ainsi rédigé :

« II. – Sont notamment approuvés dans les conditions de majorité prévues au I :

« *a)* Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, qui incluent les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux et les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1^{er} de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;

« *b)* Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique, notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic ;

« *c)* Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux notifiés en vertu de l'article L. 313-4-2 du code de l'urbanisme, notamment la faculté

pour le syndicat des copropriétaires d'assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux notifiés portant sur les parties privatives de tout ou partie des copropriétaires et qui sont alors réalisés aux frais du copropriétaire du lot concerné ;

« d) Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;

« e) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;

« f) Les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété est effectuée au droit fixe ;

« g) La décision d'engager le diagnostic prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi que ses modalités de réalisation. » ;

d) Au début du dernier alinéa, est ajoutée la mention : « III. – » ;

3° *bis* Au second alinéa de l'article 24-1, la référence : « j » est remplacée par la référence : « h » et, après le mot : « alinéa », est insérée la référence : « du I » ;

3° *ter* Au dernier alinéa de l'article 24-2 et au deuxième alinéa de l'article 24-3, après les mots : « premier alinéa », est insérée la référence : « du I » ;

3° *quater* Au dernier alinéa de l'article 24-2 et au deuxième alinéa de l'article 24-3, la référence : « j » est remplacée par la référence : « h » ;

4° L'article 25 est ainsi modifié :

aa) Le a est complété par les mots et une phrase ainsi rédigée : « , ainsi que, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre

du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile ; »

a) Le *e* est abrogé ;

b) Le *f* devient le *e* ;

c) Le *g* devient le *f* ainsi modifié :

– la dernière phrase du premier alinéa est supprimée ;

– à la fin du second alinéa, la référence : « *g* » est remplacée par la référence : « *f* » ;

d) (*Supprimé*)

e) Le *h* est abrogé ;

f) Le *i* devient le *g* ;

g) Le *j* devient le *h* ;

h) Le *k* devient le *i* ;

i) Le *l* devient le *j* ;

j) Le *m* devient le *k* ;

k) Le *n* est abrogé ;

l) Le *o* devient le *l* ;

m) Le *p* devient le *m* ;

n) Après le *m*, sont rétablis des *n* et *o* ainsi rédigés :

« *n*) L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;

« *o*) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation. » ;

5° L'article 25-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le présent article n'est pas applicable aux décisions mentionnées aux *n* et *o* de l'article 25. » ;

6° L'article 26 est ainsi modifié :

a) Les *c* et *d* sont abrogés ;

b) Au *e*, qui devient le *c*, la dernière phrase est supprimée ;

c) Le *f* devient le *d* ainsi rédigé :

« *d*) La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat. Les deux questions sont inscrites à l'ordre du jour de la même assemblée générale.

« Lorsqu'en vertu d'une clause du règlement de copropriété, la suppression du service de conciergerie porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives, la suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat ne peuvent être décidées qu'à l'unanimité. » ;

d) Le dernier alinéa est supprimé ;

6° *bis* A L'article 26-6 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« L'assemblée générale peut autoriser le syndic, dans les conditions prévues au IV de l'article 18, à déléguer à l'établissement prêteur la faculté de prélever les sommes dues au titre du remboursement de l'emprunt collectif et du paiement des accessoires directement sur les comptes bancaires des copropriétaires y participant, ainsi qu'à mettre en œuvre les voies de recouvrement en cas d'impayé. » ;

6° *bis* Après le deuxième alinéa de l'article 26-7, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le cautionnement solidaire prévu aux deux premiers alinéas est facultatif lorsque le prêt souscrit par le syndicat a pour unique objectif le préfinancement de subventions publiques accordées au syndicat pour la réalisation des travaux votés. Les décisions attributives de subventions sont alors obligatoirement communiquées à l'organisme prêteur par le syndic. » ;

7° L'article 28 est ainsi modifié :

a) Après le deuxième alinéa du II, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

« La répartition des créances et des dettes est effectuée selon les principes suivants :

« 1° Les créances du syndicat initial sur les copropriétaires anciens et actuels et les hypothèques du syndicat initial sur les lots des copropriétaires sont transférées de plein droit aux syndicats issus de la division auquel le lot est rattaché, en application du 3° de l'article 1251 du code civil ;

« 2° Les dettes du syndicat initial sont réparties entre les syndicats issus de la division à hauteur du montant des créances du syndicat initial sur les copropriétaires transférées aux syndicats issus de la division. » ;

b) Au début du troisième alinéa du II, est ajoutée la mention : « III. – » ;

c) Il est ajouté un IV ainsi rédigé :

« IV. – Après avis du maire de la commune de situation de l'immeuble et autorisation du représentant de l'État dans le département, la procédure prévue au présent article peut également être employée pour la division en volumes d'un ensemble immobilier complexe comportant soit plusieurs bâtiments distincts sur dalle, soit plusieurs entités homogènes affectées à des usages différents, pour autant que chacune de ces entités permette une gestion autonome. Si le représentant de l'État dans le département ne se prononce pas dans les deux mois, son avis est réputé favorable.

« La procédure ne peut en aucun cas être employée pour la division en volumes d'un bâtiment unique.

« En cas de division en volumes, la décision de constituer une union de syndicats pour la création, la gestion et l'entretien des éléments d'équipements à usage collectif est prise à la majorité mentionnée à l'article 25.

« Par dérogation au troisième alinéa de l'article 29, les statuts de l'union peuvent interdire à ses membres de se retirer de celle-ci. » ;

8° Au premier alinéa de l'article 30, le mot : « double » est supprimé et la référence : « 26 » est remplacée par la référence : « 25 » ;

8° bis À la fin du dernier alinéa de l'article 42, la référence : « c de l'article 26 » est remplacée par la référence : « n de l'article 25 » ;

9° L'article 50 est ainsi modifié :

a) Le 3° est ainsi rédigé :

« 3° À l'article 24, le *a* du II est ainsi rédigé :

« “*a*) Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, qui incluent les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux et les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par la réglementation applicable localement ;” »

b) Le 4° est ainsi rédigé :

« 4° À l'article 25, le *o* n'est pas applicable. »

II. – Aux 3° et 4° du 3 du I et au premier alinéa du VI *bis* de l'article 244 *quater* U du code général des impôts, la référence : « *g* » est remplacée par la référence : « *f* ».

III. – Au *b* de l'article 28 de la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé, la référence : « *c* de l'article 26 » est remplacée par la référence : « *n* de l'article 25 ».

IV (*nouveau*) Le I de l'article 60 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Par dérogation au deuxième alinéa, les associations syndicales libres régies par le titre II de la présente ordonnance, qui ont mis leurs statuts en conformité avec les dispositions de celle-ci postérieurement au 5 mai 2008, recouvrent les droits mentionnés à l'article 5 de la présente ordonnance dès la publication de la loi n° du pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, sans toutefois que puissent être remises en cause les décisions passées en force de chose jugée. »

.....

CHAPITRE II

Redresser efficacement les copropriétés dégradées

Section 1

Améliorer la procédure du mandataire *ad hoc*

.....

Section 2

Réformer la procédure d'administration provisoire et mettre en place de nouveaux outils à disposition de l'administrateur provisoire

Article 30

I. – La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi modifiée :

1° L'article 29-1 est ainsi modifié :

a) Aux première et seconde phrases du premier alinéa, aux première et avant-dernière phrases du deuxième alinéa et à la dernière phrase du dernier alinéa, les mots : « président du tribunal de grande instance » sont remplacés par le mot : « juge » ;

b) Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;

c) À la fin de la seconde phrase du premier alinéa, les mots : « ou par le procureur de la République » sont remplacés par les mots : « par le maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble, par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, par le représentant de l'État dans le département, par le procureur de la République ou, si le syndicat a fait l'objet de la procédure prévue aux articles 29-1 A et 29-1 B, par le mandataire *ad hoc* » ;

d) À la dernière phrase du dernier alinéa, après la seconde occurrence du mot : « provisoire », sont insérés les mots : « même si celui-ci n'a été désigné que pour convoquer l'assemblée générale en vue de désigner un syndic » et, après le mot : « département, », sont insérés les mots : « du maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, » ;

d bis) (nouveau) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Un administrateur provisoire peut également être nommé pour liquider les dettes d'un syndicat en cas d'expropriation ou de dissolution du syndicat. La personnalité morale du syndicat exproprié ou dissous subsiste pour les besoins de la liquidation des dettes jusqu'à ce que le juge mette fin à la mission de l'administrateur provisoire. Pour les besoins de liquidation des dettes, les dispositions de la présente section sont applicables dans des conditions précisées par décret en Conseil d'État ;

e) Sont ajoutés des II et III ainsi rédigés :

« II. – Les modalités de rémunération de l'administrateur provisoire sont fixées par décret.

« III. – Pour exercer les fonctions d'administrateur provisoire prévues au I, le juge peut désigner un administrateur judiciaire inscrit sur la liste des administrateurs judiciaires mentionnée à l'article L. 811-2 du code de commerce.

« Le juge peut également désigner une personne physique ou morale justifiant d'une expérience ou d'une qualification particulière au regard de la nature de l'affaire et remplissant des conditions définies par décret.

« Si le syndicat a fait l'objet de la procédure prévue aux articles 29-1 A et 29-1 B de la présente loi, le mandataire *ad hoc* peut être désigné comme administrateur provisoire sur décision motivée du juge et après audition du conseil syndical. Dans les autres cas, les administrateurs provisoires désignés dans les conditions prévues au deuxième alinéa du présent III ne doivent pas, au cours des cinq années précédentes :

« 1° Avoir perçu à quelque titre que ce soit, directement ou indirectement, une rétribution ou un paiement de la part du syndic, du syndicat des copropriétaires ou des créanciers à l'origine de la procédure, ni d'une personne qui détient le contrôle du syndic ou d'un des créanciers, au sens des II et III de l'article L. 233-16 du code de commerce ;

« 2° S'être trouvés en situation de conseil du syndic, du syndicat des copropriétaires ou des créanciers concernés ou de subordination par rapport à eux ;

« 3° Avoir un intérêt dans le mandat qui leur est donné ;

« 4° Être au nombre des anciens administrateurs ou mandataires judiciaires ayant fait l'objet d'une décision de radiation ou de retrait des listes, en application des articles L. 811-6, L. 811-12 et L. 812-4 du même code.

« Ils sont tenus d'exécuter les mandats qui leur sont confiés en se conformant, dans l'accomplissement de leurs diligences professionnelles, aux mêmes obligations que celles qui s'imposent aux administrateurs judiciaires. » ;

2° Les articles 29-2 à 29-6 sont ainsi rédigés :

« Art. 29-2. – Une copie de l'ordonnance de désignation de l'administrateur provisoire ainsi que les rapports établis par celui-ci sont portés à la connaissance des copropriétaires.

« Une copie de l'ordonnance de désignation est également adressée par le greffe du tribunal de grande instance au procureur de la République, au représentant de l'État dans le département, au maire de la commune et au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble concerné. À leur demande, les rapports établis par l'administrateur provisoire leur sont communiqués par le greffe du tribunal de grande instance.

« Art. 29-3. – I. – L'ordonnance de désignation d'un administrateur provisoire prévue à l'article 29-1 emporte suspension de l'exigibilité des créances, autres que les créances publiques et sociales, ayant leur origine antérieurement à cette décision, pour une période de douze mois.

« Elle interrompt ou interdit toute action en justice de la part de tous les créanciers dont la créance a son origine antérieurement à cette décision et tendant à :

« 1° La condamnation du syndicat débiteur au paiement d'une somme d'argent ;

« 2° La résolution d'un contrat pour défaut de paiement d'une somme d'argent.

« Elle arrête ou interdit également toute procédure d'exécution de la part de ces créanciers ainsi que toute procédure de distribution n'ayant pas produit un effet attributif avant cette décision.

« L’ordonnance de désignation emporte également suspension des stipulations contractuelles prévoyant des majorations ou des pénalités de retard ainsi que la résolution de plein droit du contrat.

« Le présent I est applicable aux emprunts collectifs conclus par le syndicat des copropriétaires. Si, en application de l’article 26-6, le prêteur bénéficie d’une délégation du syndic l’autorisant à prélever directement auprès de chaque copropriétaire les sommes dues par ce dernier au titre du remboursement de l’emprunt collectif et du paiement des accessoires, cette délégation est suspendue par l’ordonnance de désignation.

« II. – Le juge, statuant en la forme des référés, peut, sur demande de l’administrateur provisoire, proroger la suspension prévue au I du présent article jusqu’à trente mois.

« III. – Le juge, statuant en la forme des référés, peut, sur demande de l’administrateur provisoire, prononcer la résiliation d’un contrat ou ordonner la poursuite de l’exécution du contrat.

« IV. – Les actions en justice et les voies d’exécution autres que celles suspendues, interdites ou arrêtées dans les conditions prévues au présent article sont poursuivies à l’encontre du syndicat des copropriétaires, après mise en cause par l’administrateur provisoire.

« Art. 29-4. – I. – Dans un délai de deux mois à compter de sa nomination, l’administrateur provisoire procède à des mesures de publicité pour permettre aux créanciers de produire les éléments nécessaires à l’évaluation du montant de leurs créances.

« II. – À partir de la publication de l’ordonnance de désignation de l’administrateur provisoire, les créanciers du syndicat des copropriétaires déclarent leurs créances dans un délai fixé par décret en Conseil d’État.

« Après vérification des créances déclarées, l’administrateur provisoire établit et publie la liste des créances déclarées.

« Les créanciers disposent d’un délai de deux mois à compter de la publication de la liste pour contester son contenu auprès du président du tribunal de grande instance.

« III. – Les créances non déclarées régulièrement dans les délais prévus au II sont inopposables à la procédure.

« Art. 29-5. – I. – L’administrateur provisoire établit un plan d’apurement des dettes.

« Ce plan, d’une durée maximale de cinq ans, comporte un échéancier des versements auprès des créanciers du syndicat des copropriétaires.

« II. – Le projet d’échéancier est notifié aux créanciers figurant dans la liste prévue au deuxième alinéa du II de l’article 29-4.

« Les créanciers disposent d’un délai de deux mois à compter de cette notification pour faire part de leurs observations. Les créanciers peuvent formuler individuellement des propositions de remise de dettes.

« L’administrateur provisoire notifie le plan d’apurement définitif aux créanciers et au conseil syndical. Les créanciers disposent d’un délai de deux mois à compter de cette notification pour saisir le juge d’une contestation.

« À défaut de contestation dans ce délai, le juge homologue le plan à la demande de l’administrateur provisoire. L’ordonnance d’homologation est notifiée aux créanciers et au conseil syndical avec le plan d’apurement définitif.

« III. – La notification de l’ordonnance ou du jugement entraîne, tant que le plan d’apurement est respecté, le maintien de la suspension de l’exigibilité des créances prévue aux I et II de l’article 29-3.

« Le plan d’apurement est mis en œuvre par le syndic à l’issue de la mission de l’administrateur provisoire.

« IV. – Si la situation financière du syndicat des copropriétaires évolue, le plan d’apurement peut être prorogé ou modifié par décision du juge, saisi par le syndicat des copropriétaires, des copropriétaires représentant au moins 15 % des voix, les créanciers, le syndic ou l’administrateur provisoire.

« V. – Dès lors qu’ils ne compromettent pas la réalisation du plan d’apurement, l’administrateur provisoire peut conclure avec les copropriétaires des échéanciers individualisés de remboursement de leurs dettes vis-à-vis du syndicat.

« Art. 29-6. – Si le syndicat des copropriétaires dispose d’actifs cessibles, notamment des locaux ou des parcelles de terrain non bâti, de nature à apurer les dettes du syndicat, l’administrateur provisoire peut demander au juge l’autorisation de réaliser les cessions par dérogation au a

de l'article 26 et au deuxième alinéa du I de l'article 29-1 et de modifier en conséquence le règlement de copropriété et l'état descriptif de division.

« À l'appui de cette demande, l'administrateur provisoire produit un rapport faisant état de l'évaluation des biens cessibles et consignait l'avis du conseil syndical.

« La durée de l'autorisation fixée par le juge ne peut excéder cinq ans. Si la cession des actifs est réalisée dans ce délai, elle conduit à la modification de l'échéancier des appels de fonds auprès des copropriétaires prévu par le plan d'apurement des dettes, selon la procédure définie au IV de l'article 29-5. » ;

3° La section 2 du chapitre II est complétée par des articles 29-7 à 29-14 ainsi rédigés :

« Art. 29-7. – L'administrateur provisoire évalue, dans le cadre de l'élaboration du plan d'apurement soumis au juge, la somme des créances irrécouvrables du syndicat sur les copropriétaires.

« En l'absence d'actifs du syndicat des copropriétaires pouvant être cédés dans les conditions définies à l'article 29-6 ou si les cessions n'ont pas trouvé preneur, l'administrateur provisoire peut demander au juge d'effacer partiellement les dettes du syndicat pour un montant équivalant au montant des créances irrécouvrables.

« Le juge peut effacer tout ou partie des dettes. Le montant effacé est réparti entre les créanciers du syndicat proportionnellement au montant de leur créance et intégré par l'administrateur provisoire au plan d'apurement des dettes, qui est ensuite homologué par le juge dans les conditions prévues au II de l'article 29-5. Le jugement ordonne également mainlevée des éventuelles inscriptions hypothécaires relatives à ces dettes inscrites sur les locaux appartenant au syndicat des copropriétaires.

« Art. 29-8. – I. – Si la gestion et le fonctionnement normal de la copropriété ne peuvent être rétablis autrement, le juge peut prononcer aux conditions qu'il fixe et sur demande de l'administrateur provisoire :

« 1° La constitution d'un ou plusieurs syndicats secondaires ;

« 2° La division du syndicat.

« Lorsque l'administrateur provisoire demande une division en volumes, le juge statue au vu des conclusions du rapport d'un expert

désigné par ses soins, aux frais du syndicat des copropriétaires, établissant que l'immeuble ou l'ensemble immobilier peuvent être scindés en volumes sans parties communes indivises et fonctionnant de façon autonome, et après consultation du maire de la commune du lieu d'implantation et du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat.

« À l'appui de ces demandes, l'administrateur provisoire établit un rapport faisant état de l'avis du conseil syndical et précisant les conditions matérielles, juridiques et financières de division du syndicat ou de constitution d'un syndicat secondaire. Il établit notamment la répartition des parties communes du syndicat initial, les projets de règlement de copropriété et les états descriptifs de division des nouveaux syndicats, dresse un état des créances et des dettes du syndicat et en établit la répartition selon les principes définis au II de l'article 28.

« L'administrateur provisoire établit, concomitamment à l'état des créances et des dettes, un plan d'apurement des dettes transmises pour chacun des syndicats créés par la division. Ce plan est validé et s'impose aux syndicats issus de la division, qui le mettent en œuvre selon les modalités définies à l'article 29-5.

« La répartition validée des dettes entre les syndicats est notifiée individuellement à chacun des créanciers connus du syndicat initial.

« II. – Si des travaux préalables pour réaliser la constitution d'un syndicat secondaire ou les divisions prévues au présent article sont nécessaires, le juge peut autoriser l'administrateur provisoire à faire réaliser les travaux aux frais des copropriétaires.

« III. – Le jugement autorisant la division ou la constitution d'un syndicat secondaire homologue également les nouveaux règlements de copropriété et états descriptifs de division des syndicats issus de la division ou les modifications du règlement de copropriété résultant de la constitution d'un syndicat secondaire.

« Le jugement prononçant la division du syndicat emporte dissolution du syndicat initial.

« Le juge désigne, pour chaque syndicat des copropriétaires issu des divisions prévues au présent article ou pour chaque syndicat secondaire constitué en application du présent article, la personne chargée de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic.

« Art. 29-9. – Sur saisine motivée de l'administrateur provisoire et si le rétablissement financier de la copropriété le nécessite, le juge peut l'autoriser à modifier le règlement de copropriété afin de tenir compte de travaux concourant au redressement de la copropriété, notamment d'individualisation du chauffage, et modifiant la répartition des charges. Dans le cas de travaux d'individualisation du chauffage, le juge autorise par la même décision la réalisation de ces travaux.

« Sur saisine motivée de l'administrateur provisoire et si leurs coûts d'entretien, de gestion ou de remise à niveau compromettent de façon irrémédiable l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires, le juge peut autoriser l'administrateur provisoire à céder à titre gracieux à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat les parcelles de terrain non bâti d'intérêt public ou des locaux ou équipements communs pouvant relever d'une gestion publique et modifier en conséquence le règlement de copropriété et l'état descriptif de division.

« Art. 29-10. – L'administrateur provisoire peut proposer au représentant de l'État dans le département d'initier un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation.

« Lorsque la démarche d'élaboration d'un plan de sauvegarde est engagée, l'administrateur provisoire est membre de plein droit de la commission mentionnée au I du même article.

« Si, lors de l'élaboration du plan de sauvegarde ou en cours d'exécution d'un tel plan, l'administrateur provisoire constate que des mesures du plan de sauvegarde sont en contradiction avec la mission qui lui est confiée par le juge, il en informe le représentant de l'État dans le département, le maire et le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, qui peuvent soit modifier le plan de sauvegarde, soit demander au juge de modifier le contenu de la mission de l'administrateur provisoire.

« L'administrateur provisoire peut signer toute convention financière en vue de l'attribution de subventions publiques au syndicat des copropriétaires, dès lors que cette convention n'est pas contradictoire avec la mission qui lui est confiée.

« Art. 29-11. – I. – Si la situation financière de la copropriété ne permet pas de réaliser les travaux nécessaires à la conservation et la mise en sécurité de l'immeuble, la protection des occupants, la préservation de

leur santé et la réduction des charges de copropriété permettant son redressement financier, le juge peut placer l'immeuble sous administration provisoire renforcée :

« 1° Sur saisine du maire de la commune du lieu de situation, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou du représentant de l'État dans le département ;

« 2° Ou sur saisine de l'administrateur provisoire déjà désigné en vertu de l'article 29-1.

« II. – Dans le cadre du placement sous administration provisoire renforcée, le juge autorise l'administrateur provisoire, désigné en vertu de l'article 29-1, à conclure une convention à durée déterminée, au nom du syndicat des copropriétaires, avec un ou plusieurs opérateurs compétents en matière de maîtrise d'ouvrage de travaux et de mise au point de financement d'opération de travaux, qui peut être notamment l'un des organismes mentionnés aux articles L. 321-14, L. 321-29 et L. 326-1 du code de l'urbanisme et aux articles L. 411-2 et L. 481-2 du code de la construction et de l'habitation.

« La décision du juge est notifiée aux parties intéressées ainsi qu'au maire de la commune du lieu de situation, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat et au représentant de l'État dans le département.

« III. – L'administrateur provisoire peut confier à l'opérateur, par cette convention, toutes les missions concourant au redressement de la copropriété, notamment la maîtrise d'ouvrage d'un programme de travaux et la mise au point du financement de l'opération. Un décret précise les modalités de rémunération de l'opérateur à la charge des copropriétaires.

« Le juge homologue la convention conclue entre l'opérateur et l'administrateur provisoire.

« L'exécution de la convention peut se poursuivre même si la mission de l'administrateur provisoire est terminée. La convention prend fin à l'expiration du terme fixé par elle.

« IV. – Le maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat peuvent engager à tout moment la procédure prévue à l'article L. 615-6 du code de la construction et de

l'habitation. La conclusion de la convention mentionnée au II du présent article est alors suspendue dans l'attente de la décision du juge, mais la mission de l'administrateur provisoire se poursuit dans les conditions prévues à l'article 29-1.

« Art. 29-12. – I. – Lorsque la mission de l'opérateur mentionné au II de l'article 29-11 prévoit la réalisation d'une division du syndicat dans les conditions prévues à l'article 29-8, la convention mentionnée à l'article 29-11 prévoit la répartition de la rémunération de l'opérateur entre les syndicats ainsi créés. Chaque syndicat issu de cette division est subrogé, chacun pour ce qui le concerne, dans les droits et obligations conventionnelles du syndicat dissous selon les modalités prévues par la convention.

« II. – La mission de l'opérateur ne peut prendre fin de façon anticipée que sur décision du juge. La convention prévoit obligatoirement les modalités d'indemnisation de l'opérateur qui a engagé des fonds pour la réalisation des travaux prévus par la convention en cas de résiliation anticipée prononcée par le juge.

« III. – Le juge, saisi par des copropriétaires représentant 15 % des voix, peut autoriser l'administrateur provisoire à inclure dans le contrat de l'opérateur la réalisation de travaux d'amélioration.

« IV. – Si la mission de l'administrateur provisoire est terminée et la copropriété financièrement redressée, le juge peut autoriser le syndic à conclure un avenant à la convention en cours, après approbation des travaux supplémentaires par l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions de majorité prévues par la présente loi.

« Art. 29-13. – Pour les propriétaires occupants, la rémunération de l'opérateur prévue à l'article 29-11 ouvre droit aux allocations de logement prévues aux articles L. 542-1 à L. 542-9 et L. 831-1 à L. 835-7 du code de la sécurité sociale.

« Art. 29-13-1. – Le juge peut :

« 1° Suspendre le versement des cotisations au fonds de travaux sur demande de l'administrateur provisoire ou des copropriétaires représentant au moins 15 % des voix lorsque l'immeuble fait l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation ;

« 2° Autoriser l'administrateur provisoire à utiliser les sommes déposées sur le fonds de travaux pour engager les actions nécessaires au redressement de la copropriété ou permettre le maintien de la gestion courante.

« Art. 29-14. – Les procédures prévues au livre VI du code de commerce ne sont pas applicables aux syndicats de copropriétaires. »

II. – Le code de la sécurité sociale est ainsi modifié :

1° Le 1° de l'article L. 542-2 est complété par les mots : « , ainsi que la rémunération de l'opérateur mentionnée au III de l'article 29-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis » ;

2° La seconde phrase du premier alinéa de l'article L. 831-1 est complétée par les mots : « , ainsi que la rémunération de l'opérateur mentionnée au III de l'article 29-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ».

III. – Le II entre en vigueur le 1^{er} janvier 2015.

Section 3

Permettre la requalification des copropriétés très dégradées

Article 31

I. – Le livre VII du code de la construction et de l'habitation, tel qu'il résulte des articles 23, 25 et 27, est complété par un titre IV ainsi rédigé :

« TITRE IV

« TRAITEMENT DES DIFFICULTÉS DES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES

« CHAPITRE UNIQUE

« Opérations de requalification des copropriétés dégradées

« Art. L. 741-1. – Des opérations de requalification des copropriétés dégradées peuvent être mises en place par l'État, les collectivités territoriales ou leurs groupements pour lutter contre l'indignité et la dégradation des immeubles en copropriété.

« Ces opérations sont menées sur un périmètre défini par l'État, les collectivités territoriales ou leurs groupements dans le cadre d'un projet urbain et social pour le territoire concerné ou d'une politique locale de l'habitat.

« Chaque opération fait l'objet d'une convention entre personnes publiques, dont, le cas échéant, l'opérateur chargé de la mise en œuvre est signataire, qui prévoit tout ou partie des actions suivantes :

« 1° Un dispositif d'intervention immobilière et foncière, incluant des actions d'acquisition, de travaux et de portage de lots de copropriété ;

« 2° Un plan de relogement et d'accompagnement social des occupants ;

« 3° La mobilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne ;

« 4° La mise en œuvre des actions prévues à l'article L. 303-1 ;

« 5° Le cas échéant, la mise en œuvre d'un plan de sauvegarde prévu à l'article L. 615-1 du présent code ainsi que de la procédure d'administration provisoire renforcée prévue à l'article 29-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

« 6° La mise en œuvre d'actions ou d'opérations d'aménagement, au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, intégrant les objectifs de l'opération ;

« L'opération de requalification de copropriétés peut donner lieu à l'instauration du droit de préemption urbain renforcé prévu à l'article L. 211-4 du même code. L'instauration du droit de préemption urbain renforcé peut être assortie de l'obligation de joindre un rapport relatif à la salubrité et à la sécurité du bien établi par les autorités compétentes et transmis selon les modalités prévues à l'article L. 213-2 dudit code. Pour obtenir la réalisation de ce rapport, le vendeur peut se prévaloir des dispositions de l'article 25-1 A de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations.

« a et b) (*Supprimés*)

« Art. L. 741-2. – L'État peut déclarer d'intérêt national, au sens de l'article L. 121-2 du code de l'urbanisme, une opération de requalification de copropriétés dégradées, dont il définit le périmètre par décret en Conseil d'État, si l'opération de requalification présente des enjeux majeurs en

matière d'habitat dégradé, une complexité de traitement particulière et nécessite de lourds investissements, si le site comporte une ou plusieurs copropriétés bénéficiant d'un plan de sauvegarde défini à l'article L. 615-1 du présent code et si le droit de préemption urbain renforcé assorti de l'obligation mentionnée au dernier alinéa de l'article L. 741-1 a été instauré et que la commune s'est engagée formellement à le déléguer à l'opérateur chargé de la mise en œuvre de l'opération d'intérêt national. Le décret en Conseil d'État est pris après avis du représentant de l'État dans la région et consultation des communes ainsi que, le cas échéant, des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat concernés.

« Pour assurer le relogement, à titre temporaire ou définitif, des occupants des logements dans les copropriétés situées dans le périmètre des opérations d'intérêt national mentionnées au premier alinéa du présent article, sur proposition de l'établissement public chargé de réaliser l'opération, le représentant de l'État dans le département peut user des prérogatives qu'il tient de l'article L. 441-2-3, de même que le maire et le président de l'établissement public de coopération intercommunale, signataires de la convention prévue à l'article L. 741-1, de celles qu'ils tiennent des troisième et quatrième alinéas de l'article L. 521-3-3.

« Afin de faciliter la mise en œuvre des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne prévus au 3° de l'article L. 741-1, lorsque l'établissement public foncier chargé de conduire l'opération mentionnée au premier alinéa du présent article effectue un signalement auprès des personnes publiques disposant des prérogatives de police spéciale dans le cadre des actions d'acquisition, qui lui sont confiées en vertu du 1° de l'article L. 741-1, concernant un immeuble ou un logement situés dans le périmètre de l'opération, le déplacement d'un agent assermenté pour établir un rapport doit intervenir dans un délai d'un mois à compter du signalement. »

II. – Le premier alinéa de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Le cas échéant, cette déclaration comporte également les informations dues au titre de l'article L. 741-1 du code de la construction et de l'habitation. »

.....

Article 34

I. – Le chapitre II du titre V du livre II du code de la construction et de l’habitation est ainsi modifié :

1° L’article L. 252-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le présent article s’applique aux immeubles soumis ou non au statut de la copropriété prévu par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Dans le cas d’un immeuble soumis au statut de la copropriété, il peut s’appliquer à un ou plusieurs lots. » ;

2° Après l’article L. 252-1, il est inséré un article L. 252-1-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 252-1-1.* – Par dérogation à l’article 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, si le bail à réhabilitation porte sur un ou plusieurs lots dépendant d’un immeuble soumis au statut de la copropriété, le preneur est de droit le mandataire commun prévu au second alinéa du même article. Par dérogation au troisième alinéa du I de l’article 22 de cette même loi, ce preneur peut recevoir plus de trois délégations de vote des bailleurs.

« Le preneur du bail à réhabilitation supporte seul, pendant la durée du bail, toutes les provisions prévues aux articles 14-1 et 14-2 de ladite loi.

« Le preneur mandataire commun doit disposer d’un mandat exprès du bailleur avant de voter sur les décisions relatives à des travaux de toute nature qui ne sont pas mis à la charge du preneur par le contrat de bail à réhabilitation et dont la prise en charge n’est pas prévue dans le bail à réhabilitation ou dont le paiement n’incombera pas à titre définitif au preneur.

« Le bail à réhabilitation précise la répartition des charges en fin de bail et le sort des avances et provisions appelées pendant la durée du bail à réhabilitation ainsi que des régularisations de charges intervenant après la fin du bail. Ces clauses sont inopposables au syndicat des copropriétaires. » ;

3° L’article L. 252-3 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les articles L. 353-7 et L. 353-16 du présent code sont applicables aux occupants présents au moment de la conclusion du bail à réhabilitation. » ;

4° L’article L. 252-4 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 252-4.* – I. – Un an avant l’expiration du bail à réhabilitation, le preneur rappelle au bailleur et au locataire les dispositions des II et III du présent article.

« II. – Six mois avant l’expiration du bail à réhabilitation, le bailleur peut, s’il est occupant, par lettre recommandée avec demande d’avis de réception, informer le preneur de son intention de prolonger le bail à réhabilitation.

« Dans le même délai, le bailleur qui n’est pas occupant peut proposer au locataire un nouveau bail prenant effet au terme du bail à réhabilitation.

« La notification reproduit les dispositions du présent II et de l’article L. 252-5.

« III. – Trois mois avant l’extinction du bail à réhabilitation, le preneur propose au locataire qui n’a pas conclu un nouveau bail avec le bailleur et qui remplit les conditions de ressources fixées par décret la location d’un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.

« Le non-respect de cette obligation par le preneur est inopposable au bailleur.

« Au terme du bail à réhabilitation, le preneur est tenu de restituer au bailleur l’immeuble libre de location et d’occupation. » ;

5° Sont ajoutés des articles L. 252-5 et L. 252-6 ainsi rédigés :

« Art. L. 252-5. – Le locataire qui n’a ni conclu le contrat de location proposé par le bailleur, ni accepté l’offre de relogement faite par le preneur est déchu de tout titre d’occupation sur le logement à l’expiration du bail à réhabilitation.

« Art. L. 252-6. – Le présent chapitre est d’ordre public. »

II. – Le chapitre III du même titre V est ainsi modifié :

1° Après l’article L. 253-1, il est inséré un article L. 253-1-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 253-1-1. – I. – La convention d’usufruit précise la répartition des dépenses de l’immeuble entre nu-propiétaire et usufruitier. L’usufruitier supporte seul, pendant la durée de la convention, le paiement des provisions prévues aux articles 14-1 et 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis qui lui incombent au titre de la convention.

« II. – Par dérogation à l’article 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, si la convention d’usufruit porte sur un ou plusieurs lots dépendant d’un immeuble soumis au statut de la copropriété, l’usufruitier

est de droit le mandataire commun prévu au second alinéa du même article. Il bénéficie d'une délégation de vote pour prendre les décisions mentionnées à l'article 24, et à l'article 25, à l'exclusion du *n*, et au *c* de l'article 26 de cette même loi et dont, au titre de la convention d'usufruit, il assume seul la charge financière définitive. Il doit obtenir un mandat exprès pour les autres décisions. Par dérogation au troisième alinéa du I de l'article 22 de ladite loi, il peut recevoir plus de trois délégations de vote des nus-proprétaires. Lorsque la convention d'usufruit porte sur l'intégralité des lots, l'usufruitier ne bénéficie pas de délégation de vote pour prendre la décision mentionnée au *c* de l'article 25.

« III. – La convention d'usufruit précise la répartition des charges à son expiration, le sort des avances et provisions appelées pendant la durée de la convention ainsi que les régularisations de charges intervenant après l'extinction de l'usufruit. Ces clauses sont inopposables au syndicat des copropriétaires. » ;

2° L'article L. 253-2 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Dans l'hypothèse où la convention mentionnée au deuxième alinéa du présent article est conclue, les articles L. 353-7 et L. 353-16 sont applicables aux locataires et occupants présents au moment de la conclusion de ladite convention. » ;

3° Après le premier alinéa de l'article L. 253-5, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« – soit, s'il est occupant, informer l'usufruitier de son intention de renouveler la convention d'usufruit ; ».

III. – Le second alinéa de l'article 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifié :

1° Les mots : « d'usufruit d'un lot » sont remplacés par les mots : « de démembrement du droit de propriété » ;

2° Les mots : « , sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, » sont supprimés ;

3° Le mot : « sera » est remplacé par le mot : « est ».

IV. – *(Supprimé)*

.....

Article 36 bis

Le code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa de l'article L. 2243-2 est ainsi modifié :

a) À la première phrase, après le mot : « recherche », sont insérés les mots : « dans le fichier immobilier ou au livre foncier » ;

b) La seconde phrase est ainsi rédigée :

« Ce procès-verbal indique la nature des désordres affectant le bien auxquels il convient de remédier pour faire cesser l'état d'abandon manifeste. » ;

2° À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 2243-3, le mot : « six » est remplacé par le mot : « trois » ;

3° Après le deuxième alinéa de l'article L. 2243-4, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Sur demande du maire ou si celui-ci n'engage pas la procédure mentionnée au deuxième alinéa dans un délai de six mois à compter de la déclaration d'état d'abandon manifeste, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou du conseil général du lieu de situation du bien peut constituer un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût, qui est mis à la disposition du public, pendant une durée minimale d'un mois, appelé à formuler ses observations dans des conditions précisées par la délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du département. » ;

4° Au 1° du même article L. 2243-4, la référence : « au deuxième alinéa » est remplacée par la référence : « aux deuxième ou troisième alinéas ».

Section 4

Réformer la procédure de carence

Article 37

I. – Le chapitre V du titre I^{er} du livre VI du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° L'article L. 615-6 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est ainsi modifié :

– au début, est ajoutée la mention : « I. – » ;

– à la première phrase, après le mot : « sécurité », sont insérés les mots : « et la santé » et, après le mot : « constater », sont insérés les mots : « , dans un délai fixé par le juge, qui ne peut excéder trois mois, renouvelable une fois, » ;

– à la fin de la même phrase, les mots : « ainsi que la nature et l'importance des travaux à mettre en œuvre » sont remplacés par les mots et deux phrases ainsi rédigées : « , la répartition des dettes par copropriétaire ainsi que la nature et l'état des parties communes et, conséquemment, la nature et le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la santé et la sécurité des occupants. L'expert est tenu de signaler en annexe de son rapport d'expertise les désordres dans les parties privatives affectant la sécurité et la santé des personnes qu'il constate au cours de sa mission. L'absence de cette annexe ou le contenu de cette dernière ne peuvent être invoqués pour contester la validité de la procédure ou les conclusions de l'expertise. » ;

b) Après le premier alinéa, il est inséré un II ainsi rédigé :

« II. – Lorsque la saisine est effectuée par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, il présente pour information à la première assemblée délibérante suivant la saisine le projet simplifié d'acquisition publique en vue soit de l'expropriation des parties communes dans les conditions définies à l'article L. 615-10, soit de la réhabilitation aux fins d'habitat ou d'un autre usage, soit de la démolition totale ou partielle de l'immeuble concerné. Le projet comporte également une évaluation sommaire de son coût ainsi qu'un plan de relogement des occupants concernés remplissant les conditions précisées au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code de

l'urbanisme et précise la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est demandée l'expropriation. » ;

c) Au début du deuxième alinéa, est ajoutée la mention : « III. – » ;

d) Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« La notification des conclusions de l'expertise judiciaire vaut signalement à l'autorité publique compétente dans le cadre des procédures prévues aux articles L. 1331-22 à L. 1331-30 du code de la santé publique et L. 123-3, L. 123-4, L. 129-1 à L. 129-6, L. 511-1 à L. 511-4, L. 511-5 et L. 511-6 du présent code. » ;

e) Le quatrième alinéa est ainsi modifié :

– au début, est ajoutée la mention : « IV. – » ;

– après le mot : « saisine, », sont insérés les mots : « à l'organisme payeur des allocations de logement mentionnées aux articles L. 542-1 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale, » ;

f) Sont ajoutés des V à VIII ainsi rédigés :

« V. – Au cours de la première assemblée délibérante suivant l'ordonnance du président du tribunal de grande instance, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat fait approuver le projet simplifié mentionné au II, modifié le cas échéant pour tenir compte des observations de l'assemblée délibérante à l'issue de son information prévue au même II et des conclusions de l'expertise mentionnée au III, et le met à la disposition du public en vue de lui permettre de formuler ses observations pendant une durée minimale d'un mois, dans des conditions précisées par arrêté du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale.

« VI. – Le cas échéant, dans l'ordonnance prononçant l'état de carence, le président du tribunal de grande instance désigne un administrateur provisoire mentionné à l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée pour préparer la liquidation des dettes de la copropriété et assurer les interventions urgentes de mise en sécurité.

« Sans préjudice des dispositions des articles L. 615-7 à L. 615-10 du présent code, la personnalité morale du syndicat subsiste après expropriation pour les besoins de la liquidation des dettes jusqu'à ce que le

président du tribunal de grande instance mette fin à la mission de l'administrateur provisoire.

« VII. – Sans qu'y fasse obstacle la nomination d'un administrateur provisoire, le syndicat des copropriétaires ou le syndic peuvent contester le prononcé de l'état de carence et la nomination d'un administrateur provisoire dans un délai de deux mois à compter de la notification de l'ordonnance de carence.

« VIII. – La procédure décrite au présent article peut être menée à l'encontre d'un syndicat secondaire. » ;

2° L'article L. 615-7 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, après les mots : « d'habitat, », sont insérés les mots : « de l'opérateur mentionné à l'article L. 615-10, de l'organisme ayant vocation à assurer la gestion des parties communes expropriées, » ;

b) Les deuxième à quatrième alinéas sont supprimés ;

c) Au début des sixième, septième, huitième, neuvième et dixième alinéas, sont ajoutées, respectivement, les mentions : « 1° », « 2° », « 3° », « 4° » et « 5° » ;

d) Au sixième alinéa, les mots : « d'acquisition » sont remplacés par les mots : « mentionné au V de l'article L. 615-6 » et, après les mots : « parties d'immeubles, », sont insérés les mots : « des parties communes, » ;

e) Au septième alinéa, après les mots : « parties d'immeubles, », sont insérés les mots : « des parties communes, » ;

f) Le dixième alinéa est ainsi modifié :

– au début de la première phrase, le mot : « détermine » est remplacé par le mot : « fixe » ;

– après les mots : « parties d'immeubles, », sont insérés les mots : « des parties communes, » ;

– à la fin de la seconde phrase, les mots : « déclaration d'utilité publique » sont remplacés par les mots : « publication de l'arrêté déclarant l'utilité publique du projet » ;

g) Les onzième et avant-dernier alinéas sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

« Cet arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie du lieu de situation des biens. L'expropriant le notifie aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers. » ;

h) Au dernier alinéa, les mots : « le représentant de l'État dans le département » sont remplacés par les mots : « l'expropriant » ;

3° L'article L. 615-8 est ainsi modifié :

a) Au second alinéa, les mots : « ainsi que l'indemnisation des propriétaires » sont supprimés ;

b) Sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :

« L'indemnité d'expropriation est fixée selon la procédure prévue aux articles L. 13-1 à L. 13-12 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et est calculée conformément aux articles L. 13-14 à L. 13-20 du même code.

« La valeur des biens est appréciée en tenant compte du montant des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble mentionnés dans le rapport d'expertise prévu à l'article L. 615-6 du présent code et, le cas échéant, du coût des travaux prescrits sur les logements par des arrêtés pris sur le fondement des articles L. 1331-26 et suivants du code de la santé publique et de l'article L. 511-2 du présent code. » ;

4° Sont ajoutés des articles L. 615-9 et L. 615-10 ainsi rédigés :

« *Art. L. 615-9.* – Pour les propriétaires occupants, l'indemnité d'occupation versée à l'expropriant ouvre droit aux allocations de logement prévues aux articles L. 542-1 à L. 542-9 et L. 831-1 à L. 835-7 du code de la sécurité sociale.

« *Art. L. 615-10.* – I. – Par dérogation à l'article 6 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, une possibilité d'expropriation des parties communes est instaurée à titre expérimental et pour une durée de dix ans à compter de la promulgation de la loi n° du pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Dans ce cas, l'article L. 13-10 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est applicable.

« II. – Lorsque le projet mentionné au V de l'article L. 615-6 du présent code prévoit l'expropriation de l'ensemble des parties communes, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale

compétent en matière d'habitat peut confier l'entretien de ces biens d'intérêt collectif à un opérateur ou désigner un opérateur au profit duquel l'expropriation est poursuivie.

« Au moment de l'établissement du contrat de concession ou de la prise de possession par l'opérateur, l'état descriptif de division de l'immeuble est mis à jour ou établi s'il n'existe pas. Aux biens privatifs mentionnés dans l'état de division est attachée une servitude des biens d'intérêt collectif. Les propriétaires de ces biens privatifs sont tenus de respecter un règlement d'usage établi par l'opérateur.

« En contrepartie de cette servitude, les propriétaires sont tenus de verser à l'opérateur une redevance mensuelle proportionnelle à la superficie de leurs parties privatives. Cette redevance, dont les modalités de révision sont prévues par décret, permet à l'opérateur de couvrir les dépenses nécessaires à l'entretien, à l'amélioration et à la conservation de parties communes de l'immeuble et des équipements communs.

« Pour les propriétaires occupants, cette redevance ouvre droit aux allocations de logement prévues aux articles L. 542-1 à L. 542-9 et L. 831-1 à L. 835-7 du code de la sécurité sociale.

« III. – L'opérateur est chargé d'entretenir et de veiller à la conservation des biens d'intérêt collectif. Il est responsable des dommages causés aux propriétaires de parties privatives ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des biens d'intérêt collectif, sans préjudice de toutes actions récursoires.

« Il réalise un diagnostic technique des parties communes, établit un plan pluriannuel de travaux actualisé tous les trois ans et provisionne, dans sa comptabilité, des sommes en prévision de la réalisation des travaux.

« IV. – Le droit de préemption urbain renforcé prévu à l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme peut lui être délégué.

« V. – Dans le cadre de l'expérimentation prévue au présent article, en cas de déséquilibre financier important, l'opérateur peut demander à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat à l'origine de l'expérimentation de procéder à l'expropriation totale de l'immeuble. Un nouveau projet d'appropriation publique doit alors être approuvé dans les conditions prévues au V de l'article L. 615-6 du présent code. La procédure est poursuivie dans les conditions prévues à l'article L. 615-7.

« VI. – Après avis favorable de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat à l'origine de l'expérimentation et des propriétaires des biens privés, l'immeuble peut faire l'objet d'une nouvelle mise en copropriété à la demande de l'opérateur. Les propriétaires versent alors une indemnité au propriétaire de ces biens d'intérêt collectif équivalente à la valeur initiale d'acquisition des parties communes ayant initialement fait l'objet de l'expropriation, majorée du coût des travaux réalisés, de laquelle est déduit le montant total des redevances versées à l'opérateur. Cette indemnité est répartie selon la quote-part des parties communes attribuée à chaque lot dans le projet de règlement de copropriété. »

II. – Le 1° de l'article L. 542-2 et la seconde phrase du premier alinéa de l'article L. 831-1 du code de la sécurité sociale sont complétés par les mots : « , et l'indemnité d'occupation mentionnée à l'article L. 615-9 du code de la construction et de l'habitation et la redevance mentionnée à l'article L. 615-10 du même code ».

III. – Le II entre en vigueur le 1^{er} janvier 2015.

Article 38

L'article 2374 du code civil est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa du 1° *bis* est ainsi modifié :

a) Les références : « aux articles 10 et 30 » sont remplacées par les références : « à l'article 10, au c du II de l'article 24 et à l'article 30 » et, après le mot : « bâtis », sont insérés les mots : « et des cotisations au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 de la même loi » ;

b) Sont ajoutés les mots : « ainsi que des dommages et intérêts alloués par les juridictions et des dépens » ;

2° Après le 1° *bis*, il est inséré un 1° *ter* ainsi rédigé :

« 1° *ter* Conjointement avec le vendeur et, le cas échéant, avec le prêteur de deniers mentionné au 2° du présent article, l'opérateur mentionné à l'article L. 615-10 du code de la construction et de l'habitation, si le bien vendu est assorti d'une servitude sur des biens d'intérêt collectif.

« Toutefois, l’opérateur est préféré au vendeur et au prêteur de deniers pour les redevances prévues au même article L. 615-10 de l’année courante et des deux dernières années échues ; ».

.....

Section 5
Mesures diverses

.....

CHAPITRE III
Renforcer les outils de la lutte contre l’habitat indigne

Section 1
Permettre l’unification des polices de l’habitat

Article 41

I. – L’article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :

1° Le A du I est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Sans préjudice de l’article L. 2212-2 du présent code, les maires des communes membres d’un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre compétent en matière d’habitat transfèrent au président de cet établissement les prérogatives qu’ils détiennent en application des articles L. 123-3, L. 129-1 à L. 129-6, L. 511-1 à L. 511-4, L. 511-5 et L. 511-6 du code de la construction et de l’habitation. Lorsqu’une métropole délègue tout ou partie de ses compétences en matière d’habitat à un conseil de territoire, le président du conseil de la métropole délègue les prérogatives précitées correspondantes au président du conseil de territoire, qui lui est substitué pour l’application des II, V, trois derniers alinéas du VI et VII du présent article dans le périmètre du territoire. » ;

2° Le VI est complété par trois alinéas ainsi rédigés :

« En cas de carence du président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre pour l'exercice des attributions définies à l'article L. 123-3 et aux articles L. 511-1 à L. 511-4, L. 511-5 et L. 511-6 du code de la construction et de l'habitation, le représentant de l'État dans le département peut se substituer à celui-ci.

« Dans les cas mentionnés aux deux premiers alinéas du présent VI, le représentant de l'État dans le département se substitue au président de l'établissement public de coopération intercommunale dans les conditions prévues à l'article L. 2215-1 du présent code. Les frais afférents aux mesures prises par le représentant de l'État dans le département sont à la charge de l'établissement public de coopération intercommunale concerné.

« En cas de carence du président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre pour l'exercice des attributions définies aux articles L. 129-1 à L. 129-6 du code de la construction et de l'habitation, le représentant de l'État dans le département peut se substituer à celui-ci dans les conditions prévues à l'article L. 2122-34 du présent code. » ;

3° Il est ajouté un VII ainsi rédigé :

« VII. – Les services ou parties de services des communes qui participent à l'exercice des attributions mentionnées au dernier alinéa du A du I sont mis à disposition du président de l'établissement public de coopération intercommunale par les maires des communes membres pour l'exercice des polices transférées.

« Une convention entre les maires ayant transféré leurs attributions et le président de l'établissement public de coopération intercommunale fixe les conditions dans lesquelles ces services sont mis à disposition du président de cet établissement. »

I bis. – L'article L. 3642-2 du même code est ainsi modifié :

1° Le I est complété par un 9 ainsi rédigé :

« 9. Sans préjudice de l'article L. 2212-2, le président du conseil de la métropole exerce les attributions mentionnées aux articles L. 123-3, L. 129-1 à L. 129-6, L. 511-1 à L. 511-4, L. 511-5 et L. 511-6 du code de la construction et de l'habitation. » ;

2° Au IV, après la référence : « au 5 », est insérée la référence : « et au 9 ».

II. – Après l'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation, sont insérés des articles L. 301-5-1-1 et L. 301-5-1-2 ainsi rédigés :

« *Art. L. 301-5-1-1.* – Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre a signé avec l'État la convention mentionnée à l'article L. 301-5-1 et lorsque les maires des communes membres de l'établissement ont transféré leurs prérogatives en matière de polices spéciales dans les conditions définies au dernier alinéa du A du I de l'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales, le représentant de l'État dans le département peut, sur le territoire de ces communes, après avis du directeur général de l'agence régionale de santé, déléguer au président de l'établissement public de coopération intercommunale ses prérogatives en matière de police de santé publique définies aux articles L. 1331-22 à L. 1331-30 du code de la santé publique. Dans le cas d'une métropole, ces prérogatives peuvent être subdélégées par le président de la métropole au président du conseil de territoire dès lors que celui bénéficie de la délégation mentionnée au dernier alinéa du A du I de l'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales.

« Les conditions dans lesquelles le président de l'établissement public de coopération intercommunale exerce les prérogatives qui lui ont été transférées et déléguées font l'objet d'une convention signée, d'une part, avec les maires des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale et, d'autre part, avec le représentant de l'État dans le département et le directeur général de l'agence régionale de santé. Cette convention, qui tient compte du programme local de l'habitat, du projet régional de santé et des contrats locaux de santé, précise notamment :

« 1° Les objectifs prioritaires de lutte contre l'habitat indigne dans le périmètre de l'établissement public ;

« 2° Les moyens humains et financiers prévisionnels affectés à cette mission, ainsi que la coordination des services locaux concernés ;

« 3° Les conditions dans lesquelles le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut recourir aux services de l'État ou de ses établissements publics ;

« 4° Les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat indigne, des situations de péril ou d'exposition au risque d'incendie ;

« 5° Les conditions de son évaluation et les conditions dans lesquelles il est rendu compte annuellement de son exécution.

« Les arrêtés et mesures pris en application des mêmes articles L. 1331-22 à L. 1331-30 le sont dans le respect des procédures afférentes précisées aux mêmes articles.

« Ces arrêtés et mesures sont notifiés au représentant de l'État dans le département ainsi qu'au directeur général de l'agence régionale de santé ou à son délégué.

« En cas de carence du président de l'établissement public de coopération intercommunale dans l'exercice des compétences déléguées, le représentant de l'État dans le département se substitue à lui dans les conditions prévues à l'article L. 2122-34 du code général des collectivités territoriales.

« Dans les cas mentionnés au présent article, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, en cas de défaillance du propriétaire, procède à l'exécution d'office des mesures et travaux prescrits par l'arrêté et assure l'hébergement temporaire ou le relogement des occupants dans les cas et conditions précisés aux articles L. 521-1 et suivants du présent code.

« Pour assurer l'hébergement temporaire ou le relogement des occupants, le président de l'établissement public de coopération intercommunale dispose des prérogatives précisées au troisième alinéa de l'article L. 521-3-3.

« Les créances relatives aux travaux d'office, à l'hébergement ou au relogement des occupants sont recouvrées par l'établissement public de coopération intercommunale comme en matière de contributions directes et sont garanties par les dispositions prévues au 8° de l'article 2374 du code civil et aux articles L. 541-1 et suivants du présent code.

« Le président de l'établissement public de coopération intercommunale auquel le représentant de l'État dans le département a délégué ses prérogatives en matière de polices spéciales exerce celles-ci dans le cadre d'un service intercommunal d'hygiène et de santé dédié à la lutte contre l'habitat indigne et les bâtiments dangereux mentionnés à l'article L. 511-1 du présent code.

« Sans préjudice des attributions du directeur général de l'agence régionale de santé ou des directeurs des services communaux d'hygiène et

de santé situés dans le périmètre de l'établissement public de coopération intercommunale bénéficiaire de la délégation mentionné au présent article, le responsable du service intercommunal d'hygiène et de santé dédié à la lutte contre l'habitat indigne et les bâtiments dangereux mentionné à l'alinéa précédent est compétent pour établir le rapport motivé prévu à l'article L. 1331-26 du code de la santé publique.

« Pour l'application du présent article, les conventions de délégation de compétence en matière d'habitat, conclues par les métropoles sur le fondement du II ou du III de l'article L. 5217-2 ou du VI de l'article L. 5219-1 du code général des collectivités territoriales, tiennent lieu de convention mentionnée à l'article L. 301-5-1 du présent code.

« Le présent article est applicable à la métropole de Lyon mentionnée au livre VI de la troisième partie du code général des collectivités territoriales lorsqu'elle a conclu avec l'État une convention de délégation de compétence en matière d'habitat sur le fondement de l'article L. 3641-5 du même code.

« *Art. L. 301-5-1-2.* – Sous réserve de l'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales, le représentant de l'État dans le département peut, après avis du directeur général de l'agence régionale de santé, déléguer aux maires des communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale et disposant d'un service communal d'hygiène et de santé mentionné au dernier alinéa de l'article L. 1422-1 du code de la santé publique et, à leur demande, les prérogatives qu'il exerce en application des articles L. 1331-22 à L. 1331-30 du même code.

« Le maire exerce ces prérogatives au nom et pour le compte de l'État, dans des conditions précisées par voie de convention signée avec le représentant de l'État dans le département et le directeur général de l'agence régionale de santé ou son délégué. Cette convention, qui tient compte du projet régional de santé, du programme local de l'habitat et du contrat local de santé, fixe :

« 1° Les objectifs prioritaires de lutte contre l'habitat indigne ;

« 2° Les moyens humains et financiers prévisionnels affectés à cette mission ;

« 3° Les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat indigne ;

« 4° Les conditions de son évaluation et celles dans lesquelles il est rendu compte annuellement de son exécution.

« Les arrêtés et mesures pris en application des mêmes articles L. 1331-22 à L. 1331-30 le sont dans le respect des procédures afférentes précisées aux mêmes articles.

« Ces arrêtés sont notifiés au représentant de l'État dans le département ainsi qu'au directeur général de l'agence régionale de santé ou à son délégué.

« Dans le cadre de cette délégation, le maire, en cas de défaillance du propriétaire, procède à l'exécution d'office des mesures et travaux prescrits par l'arrêté et assure l'hébergement temporaire ou le relogement des occupants dans les cas et conditions précisés aux articles L. 521-1 et suivants du présent code.

« Pour assurer l'hébergement temporaire ou le relogement des occupants, le maire dispose des prérogatives précisées au troisième alinéa de l'article L. 521-3-3.

« Les créances relatives aux travaux d'office, à l'hébergement ou au relogement des occupants sont recouvrées par la commune comme en matière de contributions directes et sont garanties par les dispositions prévues au 8° de l'article 2374 du code civil et aux articles L. 541-1 et suivants du présent code. »

III. – À la première phrase du premier alinéa du VII de l'article L. 441-2-3 du même code, après le mot : « publique », sont insérés les mots : « , le cas échéant, de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune bénéficiaire de la délégation prévue aux articles L. 301-5-1-1 et L. 301-5-1-2 du présent code ».

IV. – Les transferts prévus au dernier alinéa du A du I de l'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales interviennent à l'expiration des délais d'opposition et de renonciation prévus au III du même article qui suivent la plus prochaine élection du président de l'établissement public de coopération intercommunale suivant la promulgation de la présente loi.

V (*nouveau*). – Le troisième alinéa du II de l'article 12 de la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Il propose également des solutions aux situations particulières relatives à l'exercice des polices spéciales de l'habitat au sein de la métropole du Grand Paris résultant de l'article 41 de la loi n° du pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. ».

Section 1 *bis*

Améliorer la protection de l'acquéreur immobilier

.....

Section 2

Améliorer la lutte contre les marchands de sommeil et l'habitat indigne

.....

Article 43

(Pour coordination)

I. – L'article L. 1331-28 du code de la santé publique est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa du II, après le mot : « prescrit », sont insérés les mots : « par arrêté » ;

2° Après le deuxième alinéa du II, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« L'arrêté prévu au premier alinéa du présent II précise que la non-exécution des mesures et travaux dans le délai qu'il prescrit expose le propriétaire au paiement d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues à l'article L. 1331-29. » ;

3° Le dernier alinéa du II devient un III et, à la première phrase, les mots : « ces mesures » sont remplacés par les mots : « les mesures mentionnées au II » ;

4° Le III devient un IV.

I bis. – Au dernier alinéa de l'article L. 1331-25 du même code, la référence : « III » est remplacée par la référence : « IV ».

II. – L'article L. 1331-29 du même code est ainsi modifié :

1° Les III et IV deviennent, respectivement, des IV et V ;

2° Après le II, il est rétabli un III ainsi rédigé :

« III. – Si les mesures prescrites par l'arrêté prévu au II de l'article L. 1331-28 n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, l'autorité administrative peut également, sans attendre l'expiration du délai fixé par la mise en demeure, appliquer par arrêté une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour de retard à l'encontre du propriétaire défaillant. Son montant peut être progressif dans le temps et modulé dans des conditions fixées par voie réglementaire, tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.

« Si les mesures prescrites concernent un établissement recevant du public aux fins d'hébergement, l'arrêté appliquant l'astreinte est notifié au propriétaire de l'immeuble et à l'exploitant, lesquels sont alors solidairement tenus au paiement de l'astreinte.

« Lorsque l'arrêté d'insalubrité 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.

« 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.

« L'astreinte court à compter de la notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à la complète exécution des mesures prescrites. Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échu.

« L'autorité administrative peut, lors de la liquidation du dernier terme échu, consentir une remise de son produit si les mesures ou travaux prescrits par l'arrêté d'insalubrité ont été exécutés et si le redevable établit que le non-respect du délai imposé pour l'exécution totale de ses obligations est exclusivement dû à des circonstances indépendantes de sa volonté. Le total des sommes demandées ne peut être supérieur au montant de l'amende prévue au I de l'article L. 1337-4.

« L'astreinte est liquidée et recouvrée par l'État. Après prélèvement de 4 % pour frais de recouvrement sur les sommes perçues, 43 % des sommes sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat.

« 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 l'arrêté prévu au II de l'article L. 1331-28. Dans ce cas, le montant de l'astreinte, qui s'ajoute à celui du coût des mesures et des travaux exécutés d'office, est garanti par les dispositions prévues au 8° de l'article 2374 du code civil. Les articles L. 541-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation sont applicables. » ;

3° À la fin de la première phrase du IV, la référence : « et III » est remplacée par les références : « , III et IV ».

III. – L'article L. 123-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Les II, III, IV, V, VI et VII deviennent, respectivement, des IV, V, VI, VII, VIII et IX ;

2° Après le I, sont rétablis des II et III ainsi rédigés :

« II. – L'arrêté prévu au I précise que la non-exécution des travaux qu'il prescrit dans le délai fixé expose l'exploitant et le propriétaire au paiement d'une astreinte par jour de retard. Le propriétaire de l'immeuble et l'exploitant du fonds de commerce sont solidairement tenus au paiement de l'astreinte à compter de la notification par le maire à chacun d'entre eux de l'arrêté appliquant l'astreinte.

« Lorsque l'arrêté prévu au I concerne un immeuble en indivision, l'astreinte est appliquée dans les conditions fixées à l'article L. 541-2-1.

« III. – Si les travaux prescrits par l'arrêté prévu au I n'ont pas été exécutés dans le délai fixé, le maire peut également, sans attendre l'expiration du délai fixé par la mise en demeure, appliquer, par arrêté, une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour de retard à l'encontre du propriétaire et de l'exploitant défaillants. Son montant peut être progressif dans le temps et modulé dans des conditions fixées par voie réglementaire, tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.

« L'astreinte court à compter de la notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à la complète exécution des travaux prescrits. Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échu.

« Le maire peut, lors de la liquidation du dernier terme échu, consentir une remise de son produit si les travaux prescrits par l'arrêté prévu au I ont

été exécutés et si le redevable établit que le non-respect du délai imposé pour l'exécution totale de ses obligations est exclusivement dû à des circonstances indépendantes de sa volonté. Le total des sommes demandées ne peut être supérieur au montant de l'amende prévue au VI.

« 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'établissement ayant fait l'objet de l'arrêté. Dans le cas où l'arrêté a été pris par le président d'un établissement public de coopération intercommunale en application de l'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales, l'astreinte est recouvrée au bénéfice de l'établissement public concerné.

« 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 le faire parvenir au représentant de l'État dans le département le mois qui suit la demande émanant de celui-ci, la créance est liquidée et recouvrée par l'État. Après prélèvement de 4 % pour frais de recouvrement sur les sommes perçues, 43 % des sommes sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat.

« 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 l'arrêté prévu au I. Dans ce cas, le montant de l'astreinte, qui s'ajoute à celui du coût des mesures et des travaux exécutés d'office, est garanti par les dispositions prévues au 8° de l'article 2374 du code civil. Les articles L. 541-1 et suivants du présent code sont applicables. »

III bis. – L'article L. 129-2 du même code est complété par neuf alinéas ainsi rédigés :

« L'arrêté mentionné à l'article L. 129-1 précise que la non-exécution des mesures et travaux dans le délai fixé expose le propriétaire au paiement d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues au présent article.

« Si les mesures prescrites n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, le maire peut également, sans attendre l'expiration du délai fixé par la mise en demeure, appliquer par arrêté une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour de retard à l'encontre du propriétaire défaillant. Son montant peut être progressif dans le temps et modulé dans

des conditions fixées par voie réglementaire, tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.

« L'astreinte court à compter de la notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à la complète exécution des mesures prescrites. Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échu.

« Le maire peut, lors de la liquidation du dernier terme échu, consentir une remise de son produit si les mesures ou travaux prescrits par l'arrêté ont été exécutés et si le redevable établit que le non-respect du délai imposé pour l'exécution totale de ses obligations est exclusivement dû à des circonstances indépendantes de sa volonté.

« L'astreinte est recouvrée dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux au bénéfice de la commune sur le territoire de laquelle est implanté l'immeuble ayant fait l'objet de l'arrêté. Dans le cas où l'arrêté a été pris par le président d'un établissement public de coopération intercommunale en application de l'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales, l'astreinte est recouvrée au bénéfice de l'établissement public concerné.

« 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 le faire parvenir au représentant de l'État dans le département dans le mois qui suit la demande émanant de celui-ci, la créance est liquidée et recouvrée par l'État. Après prélèvement de 4 % pour frais de recouvrement sur les sommes perçues, 43 % des sommes sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat.

« 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 l'arrêté prévu à l'article L. 129-1 du présent code. Dans ce cas, le montant de l'astreinte, qui s'ajoute à celui du coût des mesures et des travaux exécutés d'office, est garanti par les dispositions prévues au 8° de l'article 2374 du code civil. Les articles L. 541-1 et suivants du présent code sont applicables.

« Lorsque l'arrêté 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.

« Lorsque l'arrêté concerne un immeuble en indivision, l'astreinte est appliquée dans les conditions fixées à l'article L. 541-2-1. »

IV. – L'article L. 511-2 du même code est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa du I, après le mot : « maire, », sont insérés les mots : « par un arrêté de péril pris » ;

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

« Lorsque le bâtiment menaçant ruine est à usage principal d'habitation, l'arrêté de péril précise également que la non-exécution des réparations, travaux ou mesures dans le délai qu'il détermine expose le propriétaire au paiement d'une astreinte par jour de retard. » ;

3° Après le premier alinéa du IV, sont insérés neuf alinéas ainsi rédigés :

« 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.

« Lorsque l'arrêté concerne un immeuble en indivision, l'astreinte est appliquée dans les conditions fixées à l'article L. 541-2-1.

« Lorsque le bâtiment menaçant ruine est à usage principal d'habitation, le maire peut, sans attendre l'expiration du délai fixé par la mise en demeure, appliquer une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour de retard à l'encontre du propriétaire défaillant. Son montant peut être progressif dans le temps et modulé dans des conditions fixées par voie réglementaire, tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.

« 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 pour mettre fin à l'exposition au risque d'incendie ou de panique des occupants ou des voisins. Dans ce cas, le montant de l'astreinte s'ajoute à celui du coût des mesures et travaux exécutés d'office. Il est recouvré comme en matière de contributions directes et garanti par les dispositions prévues au 8° de l'article 2374 du code civil et aux articles L. 541-1 et suivants du présent code.

« Si les mesures prescrites concernent un établissement recevant du public aux fins d'hébergement, l'arrêté appliquant l'astreinte est notifié au

propriétaire de l'immeuble et à l'exploitant, lesquels sont alors solidairement tenus au paiement de l'astreinte.

« L'astreinte court à compter de la notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à la complète exécution des travaux prescrits. Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échu.

« Le maire peut, lors de la liquidation du dernier terme échu, consentir à une remise de son produit lorsque les réparations, travaux ou mesures prescrits par l'arrêté de péril ont été exécutés et si le redevable établit que le non-respect du délai imposé pour l'exécution totale de ses obligations est exclusivement dû à des circonstances indépendantes de sa volonté. Le montant total des sommes demandées ne peut être supérieur au montant de l'amende prévue au I de l'article L. 511-6.

« L'astreinte est recouvrée, dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux, au bénéfice de la commune sur le territoire de laquelle est implanté l'immeuble ayant fait l'objet de l'arrêté. Dans le cas où l'arrêté a été pris par le président d'un établissement public de coopération intercommunale en application de l'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales, l'astreinte est recouvrée au bénéfice de l'établissement public concerné.

« À défaut pour le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale de liquider le produit de l'astreinte, de dresser l'état nécessaire à son recouvrement et de la faire parvenir au représentant de l'État dans le département dans le mois qui suit la demande émanant de celui-ci, la créance est liquidée et recouvrée par l'État. Après prélèvement de 4 % pour frais de recouvrement sur les sommes perçues, 43 % des sommes sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat. » ;

4° (*Supprimé*)

5° Les quatre derniers alinéas du IV deviennent un V ;

6° Il est ajouté un VI ainsi rédigé :

« VI. – Les pouvoirs dévolus au maire par le présent article sont exercés à Paris par le préfet de police. »

V. – Le III de l'article L. 2573-20 du code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :

1° Au 1°, le mot : « deuxième » est remplacé par le mot : « troisième » ;

2° Au 2°, le mot : « troisième » est remplacé par le mot : « quatrième » ;

3° Au 4°, le mot : « cinquième » est remplacé par le mot : « quatrième ».

VI. – La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi modifiée :

1° L'article 10-1 est complété par un *d* ainsi rédigé :

« *d*) Les astreintes prévues à l'article L. 1331-29 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 pris en application du II de l'article L. 1331-28 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 fait l'objet d'un vote en assemblée générale n'ont pu être réalisés du fait de la défaillance dudit copropriétaire. Les astreintes sont alors fixées par lot. » ;

2° Après l'article 24-6, il est inséré un article 24-8 ainsi rédigé :

« *Art. 24-8.* – Lorsque, en application de l'article L. 1331-29 du code de la santé publique ou des articles L. 129-2 ou L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation, une astreinte applicable à chaque lot a été notifiée au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic, par une autorité publique, le syndic en informe immédiatement les copropriétaires.

« Lorsque l'inexécution des travaux et mesures prescrits par l'arrêté de police administrative résulte de la défaillance de certains copropriétaires, le syndic en informe l'autorité publique compétente, en lui indiquant les démarches entreprises et en lui fournissant une attestation de défaillance. Sont réputés défaillants les copropriétaires qui, après avoir été mis en demeure par le syndic, n'ont pas répondu aux appels de fonds nécessaires à la réalisation des travaux dans le délai de quinze jours après la sommation de payer. Au vu de l'attestation de défaillance, l'autorité publique notifie le montant de l'astreinte aux copropriétaires défaillants et procède à sa liquidation et à son recouvrement comme il est prévu aux mêmes articles L. 1331-29, L. 129-2 et L. 511-2.

« Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas été en mesure de voter les modalités de réalisation des travaux prescrits par un des arrêtés de police administrative mentionnés aux mêmes articles et que le syndicat des copropriétaires est lui-même défaillant, chacun des

copropriétaires est redevable du montant de l’astreinte correspondant à son lot de copropriété notifié par l’autorité publique compétente. »

VII. – (*Supprimé*)

.....

Article 43 bis B

(*Pour coordination*)

I. – Après l’article L. 541-2 du code de la construction et de l’habitation, il est inséré un article L. 541-2-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 541-2-1.* – Lorsqu’un arrêté pris en application de l’article L. 1331-28 du code de la santé publique ou des articles L. 123-3, L. 129-2 ou L. 511-2 du présent code concerne un immeuble en indivision, à compter de la notification qui a été adressée aux indivisaires par l’autorité administrative, ceux-ci sont solidairement tenus du paiement des sommes résultant des mesures exécutées d’office et des frais d’hébergement ou de relogement des occupants.

« Lorsque, faute d’avoir pu identifier la totalité des indivisaires, l’autorité administrative n’a pas été en mesure de notifier l’arrêté à chacun d’entre eux, la solidarité entre les indivisaires identifiés court à compter de la publication de l’arrêté au fichier immobilier ou au livre foncier.

« L’arrêté, notifié à chacun des indivisaires, précise que la non-exécution des mesures et travaux dans le délai prescrit expose solidairement les indivisaires au paiement d’une astreinte exigible dans les conditions prévues, respectivement, au III de l’article L. 1331-29 du code de la santé publique, au III de l’article L. 123-3, à l’article L. 129-2 et au IV de l’article L. 511-2 du code de la construction et de l’habitation. Elle est liquidée et recouvrée comme il est précisé à ces mêmes articles. »

II. – L’intitulé du chapitre I^{er} du titre IV du livre V du code de la construction et de l’habitation est complété par les mots : « et entre indivisaires ».

.....

Article 46

(Pour coordination)

I. – Le code de la sécurité sociale est ainsi modifié :

1° L'article L. 542-2 est ainsi modifié :

a) Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;

b) Après le mot : « locatifs », la fin du 2° est supprimée ;

c) Après le 2°, il est inséré un 3° ainsi rédigé :

« 3° Habitant un logement répondant à des conditions de peuplement fixées par voie réglementaire. » ;

d) Après le même 2°, sont insérés des II à VI ainsi rédigés :

« II. – Lorsque le logement ne satisfait pas aux caractéristiques imposées au 2° du I du présent article et que l'organisme payeur ou un organisme dûment habilité par ce dernier a constaté que le logement ne constitue donc pas un logement décent, au sens des deux premiers alinéas de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, l'allocation de logement n'est pas versée au locataire ou au propriétaire mais est conservée par l'organisme payeur pendant un délai maximal de dix-huit mois. L'organisme payeur notifie au propriétaire le constat établissant que le logement ne remplit pas les conditions requises pour être qualifié de logement décent et l'informe qu'il doit mettre celui-ci en conformité dans le délai maximal précité pour que l'allocation de logement conservée lui soit versée. Durant ce délai, le locataire s'acquitte du montant du loyer et des charges récupérables, diminué du montant des allocations de logement dont il aura été informé par l'organisme payeur, sans que cette diminution puisse fonder une action du bailleur à l'encontre du locataire pour obtenir la résiliation du bail.

« Pour l'application de l'article 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, l'information du bailleur, par l'organisme payeur, sur son obligation de mise en conformité du logement, dont le locataire est également destinataire, tient lieu de demande de mise en conformité par le locataire dans le cas où ce dernier saisit la commission départementale de conciliation. L'information du locataire reproduit les dispositions de ce même article et précise l'adresse de la commission départementale de conciliation. Dès que le constat de mise en conformité du logement est

établi par l'organisme payeur ou par un organisme dûment habilité par ce dernier, le montant de l'allocation de logement conservée par l'organisme payeur est versé au propriétaire.

« L'organisme payeur informe le bailleur de l'existence d'aides publiques et des lieux d'information pour réaliser les travaux de mise en conformité du logement.

« III. – Si le logement ne répond toujours pas aux caractéristiques mentionnées au 2° du I du présent article à l'issue du délai de mise en conformité prévu au premier alinéa du II :

« 1° Le bénéfice de l'allocation de logement conservée jusqu'à cette date par l'organisme payeur au titre de la période durant laquelle il a été fait application du premier alinéa du II est définitivement perdu. Le propriétaire ne peut demander au locataire le paiement de la part de loyer non perçue correspondant au montant de l'allocation conservée ;

« 2° L'allocation de logement, le cas échéant recalculée dans le cas où un nouveau loyer est fixé par le juge, peut, à titre exceptionnel, dans des cas fixés par décret, en vue de permettre l'achèvement d'une mise en conformité engagée, de prendre en compte l'action du locataire pour rendre son logement décent par la voie judiciaire ou de prévenir des difficultés de paiement du loyer ou de relogement du locataire, être maintenue par décision de l'organisme payeur et conservée par ce dernier pour une durée de six mois, renouvelable une fois. Durant ce délai, le locataire s'acquitte du montant du loyer et des charges récupérables, diminué du montant des allocations de logement dont il aura été informé par l'organisme payeur sans que cette diminution puisse fonder une action du bailleur à l'encontre du locataire pour obtenir la résiliation du bail.

« Dès que le constat de mise en conformité du logement est établi, le montant de l'allocation de logement conservée par l'organisme payeur est versé au propriétaire. Si le logement ne répond toujours pas aux caractéristiques mentionnées au 2° du I du présent article à l'issue de ce délai, le bénéfice de l'allocation de logement conservée par l'organisme payeur au titre de la période durant laquelle il a été fait application du 2° du présent III est définitivement perdu. Le propriétaire ne peut demander au locataire le paiement de la part de loyer non perçue correspondant au montant de l'allocation conservée.

« IV. – À chaque changement de locataire, s'il est de nouveau constaté que le logement n'est pas conforme aux caractéristiques mentionnées

au 2° du I du présent article, l'allocation de logement n'est pas versée au nouveau locataire ou au propriétaire mais est conservée par l'organisme payeur pour une durée de six mois, éventuellement prolongée par décision de cet organisme, à titre exceptionnel, dans les cas définis par le décret mentionné au 2° du III, pour une durée de six mois. Durant ce délai, le locataire s'acquitte du montant du loyer et des charges récupérables, diminué du montant des allocations de logement dont il aura été informé par l'organisme payeur sans que cette diminution puisse fonder une action du bailleur à l'encontre du locataire pour obtenir la résiliation du bail.

« Dès que le constat de mise en conformité du logement est établi ou si le logement ne répond toujours pas aux caractéristiques mentionnées au 2° du I du présent article à l'issue de ce délai, il est procédé conformément au dernier alinéa du III.

« V. – Lorsque le montant de l'allocation de logement conservée par l'organisme payeur en application des II à IV est versé au propriétaire après que le constat de mise en conformité du logement a été établi, le propriétaire verse, le cas échéant, au locataire la part de l'allocation de logement conservée qui excède le montant du loyer et des charges récupérables.

« VI. – Outre les cas mentionnés aux II à IV, l'allocation de logement peut être accordée à titre dérogatoire et pendant une durée déterminée, dans des conditions fixées par décret. » ;

e) Au début du quatrième alinéa, est ajoutée la mention : « VII. – » ;

f) Au début du dernier alinéa, est ajoutée la mention : « VIII. – » ;

1° *bis* À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 542-6 et du dernier alinéa du II de l'article L. 553-4, la référence : « au 2° » est remplacée par la référence : « aux 2° et 3° du I » ;

1° *ter* Le dernier alinéa du II de l'article L. 553-4 est ainsi modifié :

a) À la deuxième phrase, après le mot : « sociaux », sont insérés les mots : « , un organisme agréé exerçant des activités de maîtrise d'ouvrage définies au 1° de l'article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation » et les mots : « l'établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais » sont remplacés par les mots : « la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du Nord et du Pas-de-Calais » ;

b) Est ajoutée une phrase ainsi rédigée :

« La transmission de cette convention à l'organisme payeur vaut constat de mise en conformité du logement pour l'application des II à V de l'article L. 542-2. » ;

1° *quater* Au début de la seconde phrase de l'article L. 542-7-1, après le mot : « Sauf », sont insérés les mots : « dans le cas mentionné aux II à V de l'article L. 542-2, » ;

2° L'article L. 831-3 est ainsi modifié :

a) La première phrase du premier alinéa est remplacée par un I ainsi rédigé :

« I. – Le versement de l'allocation de logement est soumis :

« 1° Aux dispositions des deux premiers alinéas de l'article 6 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, relatives à l'obligation pour le bailleur de remettre au locataire un logement décent présentant les caractéristiques correspondantes ;

« 2° À des conditions de peuplement définies par voie réglementaire. » ;

b) Les deux dernières phrases du premier alinéa sont supprimées ;

c) Après le premier alinéa, sont insérés des II à VI ainsi rédigés :

« II. – Lorsque le logement ne satisfait pas aux caractéristiques imposées au 1° du I et que l'organisme payeur ou un organisme dûment habilité par ce dernier a constaté que le logement ne constitue donc pas un logement décent au sens de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, l'allocation de logement n'est pas versée au locataire ou au propriétaire mais est conservée par l'organisme payeur pendant un délai maximal de dix-huit mois. L'organisme payeur notifie au propriétaire le constat établissant que le logement ne remplit pas les conditions requises pour être qualifié de logement décent et l'informe qu'il doit mettre celui-ci en conformité dans le délai maximal précité pour que l'allocation de logement conservée lui soit versée. Durant ce délai, le locataire s'acquitte du montant du loyer et des charges récupérables, diminué du montant des allocations de logement dont il aura été informé par l'organisme payeur, sans que cette diminution puisse fonder une action du bailleur à l'encontre du locataire pour obtenir la résiliation du bail.

« Pour l'application de l'article 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, l'information du bailleur, par l'organisme payeur, sur son obligation de mise en conformité du logement, dont le locataire est également destinataire, tient lieu de demande de mise en conformité par le locataire dans le cas où ce dernier saisit la commission départementale de conciliation. L'information du locataire reproduit les dispositions de ce même article et précise l'adresse de la commission départementale de conciliation. Dès que le constat de mise en conformité du logement est établi par l'organisme payeur ou par un organisme dûment habilité par ce dernier, le montant de l'allocation de logement conservée par l'organisme payeur est versé au propriétaire.

« L'organisme payeur informe le bailleur de l'existence d'aides publiques et des lieux d'information possibles pour réaliser les travaux de mise en conformité du logement.

« III. – Si le logement ne répond toujours pas aux caractéristiques mentionnées au 1° du I du présent article à l'issue du délai de mise en conformité mentionné au premier alinéa du II :

« 1° Le bénéfice de l'allocation de logement conservée par l'organisme payeur au titre de la période durant laquelle il a été fait application du premier alinéa du II est définitivement perdu. Le propriétaire ne peut demander au locataire le paiement de la part de loyer non perçue correspondant au montant de l'allocation conservée ;

« 2° L'allocation de logement, le cas échéant recalculée dans le cas où un nouveau loyer est fixé par le juge, peut, à titre exceptionnel, dans des cas fixés par décret, en vue de permettre l'achèvement d'une mise en conformité engagée, de prendre en compte l'action du locataire pour rendre son logement décent par la voie judiciaire ou de prévenir des difficultés de paiement du loyer ou de relogement du locataire, être maintenue par décision de l'organisme payeur et conservée par ce dernier, pour une durée de six mois renouvelable une fois. Durant ce délai, le locataire s'acquitte du montant du loyer et des charges récupérables, diminué du montant des allocations de logement dont il aura été informé par l'organisme payeur sans que cette diminution puisse fonder une action du bailleur à l'encontre du locataire pour obtenir la résiliation du bail.

« Dès que le constat de mise en conformité du logement est établi, le montant de l'allocation de logement conservée par l'organisme payeur est versé au propriétaire. Si le logement ne répond toujours pas aux caractéristiques mentionnées au 1° du I du présent article à l'issue de ce délai, le bénéfice de l'allocation de logement conservée par l'organisme

payeur au titre de la période durant laquelle il a été fait application du 2° du présent III est définitivement perdu. Le propriétaire ne peut demander au locataire le paiement de la part de loyer non perçue correspondant au montant de l'allocation conservée.

« IV. – À chaque changement de locataire, s'il est de nouveau constaté que le logement n'est pas conforme aux caractéristiques mentionnées au 1° du I, l'allocation de logement n'est pas versée au nouveau locataire ou au propriétaire mais est conservée par l'organisme payeur pour une durée de six mois, éventuellement prolongée par décision de cet organisme, à titre exceptionnel, dans les cas définis par le décret mentionné au 2° du III, pour une durée de six mois. Durant ce délai, le locataire s'acquitte du montant du loyer et des charges récupérables, diminué du montant des allocations de logement dont il aura été informé par l'organisme payeur sans que cette diminution puisse fonder une action du bailleur à l'encontre du locataire pour obtenir la résiliation du bail.

« Dès que le constat de mise en conformité du logement est établi ou si le logement ne répond toujours pas aux caractéristiques mentionnées au 1° du I du présent article à l'issue de ce délai, il est procédé conformément au dernier alinéa du III.

« V. – Lorsque le montant de l'allocation de logement conservée par l'organisme payeur en application des II à IV est versé au propriétaire après que le constat de mise en conformité du logement a été établi, le propriétaire verse, le cas échéant, au locataire la part de l'allocation de logement conservée qui excède le montant du loyer et des charges récupérables.

« VI. – Outre les cas mentionnés aux II à IV, l'allocation de logement peut être accordée à titre dérogatoire et pendant une durée déterminée, dans des conditions fixées par décret. » ;

d) Le second alinéa est ainsi modifié :

– au début de l'alinéa, est ajoutée la mention : « VII. – » ;

– la référence : « premier alinéa » est remplacée par la référence : « 1° du I » ;

– est ajoutée une phrase ainsi rédigée :

« La transmission de cette preuve à l'organisme payeur vaut constat de mise en conformité du logement pour l'application des II à V. » ;

2° *bis* Au début de la seconde phrase de l'article L. 831-8, après le mot : « Sauf », sont insérés les mots : « dans le cas mentionné aux II à V de l'article L. 831-3, » ;

3° À la première phrase de l'avant-dernier alinéa des articles L. 831-7 et L. 835-2, la référence : « au premier alinéa » est remplacée par les références : « aux 1° et 2° du I » ;

4° L'avant-dernier alinéa de l'article L. 835-2 est ainsi modifié :

a) À la deuxième phrase, après le mot : « sociaux », sont insérés les mots : « , un organisme agréé exerçant des activités de maîtrise d'ouvrage définies au 1° de l'article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation » et les mots : « l'établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais » sont remplacés par les mots : « la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du Nord et du Pas-de-Calais » ;

b) Est ajoutée une phrase ainsi rédigée :

« La transmission de cette convention à l'organisme payeur vaut constat de mise en conformité du logement pour l'application des II à V de l'article L. 831-3. »

II. – L'article 10 de l'ordonnance n° 2002-149 du 7 février 2002 relative à l'extension et la généralisation des prestations familiales et à la protection sociale dans la collectivité départementale de Mayotte est ainsi modifié :

1° À la fin du *a* du 3°, les mots : « de la deuxième et de la troisième phrases du troisième alinéa ainsi que du cinquième alinéa » sont remplacés par les références : « des II à V et de la première phrase du second alinéa du VII » ;

2° Après le *a* du 3°, il est inséré un *a bis* ainsi rédigé :

« *a bis*) Après la référence : "L. 542-7-1", sont insérés les mots : “, à l'exception des mots : "dans le cas mentionné aux II à V de l'article L. 542-2"” ; »

3° Au dernier alinéa, après les mots : « Les dispositions du II », sont insérés les mots : « , à l'exception de la dernière phrase de son dernier alinéa » et après les mots : « sont applicables », sont insérés les mots : « à l'allocation de logement familiale ».

III. – L'article 42-1 de l'ordonnance n° 2002-411 du 27 mars 2002 relative à la protection sanitaire et sociale à Mayotte est ainsi modifié :

1° Au début du premier alinéa du 2°, les mots : « La deuxième et la troisième phrase du premier alinéa » sont remplacés par les références : « Les II à V » et le mot : « remplacées » est remplacé par le mot : « remplacés » ;

2° Le 2° est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« La dernière phrase du VII de l'article L. 831-3 n'est pas applicable ; »

3° Après le 4°, il est inséré un 4° *bis* ainsi rédigé :

« 4° *bis* La dernière phrase de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 835-2 n'est pas applicable. » ;

4° Après le 3°, il est inséré un 3° *bis* ainsi rédigé :

« 3° *bis* À l'article L. 831-8, les mots : “dans le cas mentionné aux II à V de l'article L. 831-3” ne s'appliquent pas. »

IV. – Le présent article entre en vigueur le 1^{er} janvier 2015.

.....

Article 46 quater

(Pour coordination)

À l'article L. 411-1 du code des procédures civiles d'exécution, les mots : « ou l'évacuation » sont supprimés.

.....

Article 46 sexies A

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

1° Au troisième alinéa de l'article L. 111-6-1, après les mots : « 33 m³ », sont insérés les mots : « , les installations ou pièces communes mises à disposition des locaux à usage d'habitation nés de la division n'étant pas comprises dans le calcul de la superficie et du volume desdits locaux, » ;

2° Après l'article L. 111-6-1, sont insérés des articles L. 111-6-1-1 à L. 111-6-1-2 ainsi rédigés :

« *Art. L. 111-6-1-1.* – Une autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d’habitation dans un immeuble existant peut être instituée par l’organe délibérant de l’établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d’habitat ou, à défaut, par le conseil municipal dans les zones présentant une proportion importante d’habitat dégradé ou dans lesquelles l’habitat dégradé est susceptible de se développer. La délibération motivée tient compte du plan départemental d’action pour le logement et l’hébergement des personnes défavorisées et, lorsqu’il est exécutoire, du programme local de l’habitat. Si la commune intéressée n’est pas couverte par un programme local de l’habitat, la délimitation est prise après avis du représentant de l’État dans le département.

« Le président de l’établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d’habitat ou, à défaut, le maire refuse l’autorisation à chaque fois que la division contrevient à l’article L. 111-6-1.

« Le président de l’établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d’habitat ou, à défaut, le maire peut refuser ou soumettre à conditions l’autorisation mentionnée au premier alinéa du présent article lorsque les locaux à usage d’habitation créés sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique.

« Lorsque les opérations de division définies au présent article requièrent une autorisation d’urbanisme, celle-ci tient lieu d’autorisation de division, après accord, le cas échéant, du président de l’établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d’habitat lorsque la délibération mentionnée au premier alinéa a été prise par l’organe délibérant de l’établissement public de coopération intercommunale.

« *Art. L. 111-6-1-1-1.* – Une autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d’habitation dans un immeuble existant peut être instituée par une délibération de l’organe délibérant de l’établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d’urbanisme ou, à défaut, par le conseil municipal dans des zones délimitées en application du 3° du I de l’article L. 123-1-5 du code de l’urbanisme.

« Le président de l’établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d’urbanisme ou, à défaut, le maire peut refuser l’autorisation mentionnée au premier alinéa du présent article lorsque les locaux à usage d’habitation créés ne respectent pas les proportions et taille minimales fixées par le plan local d’urbanisme en application du même 3°.

« *Art. L. 111-6-1-2.* – Les demandes d’autorisation prévues aux articles L. 111-6-1-1 et L. 111-6-1-1-1 sont adressées au président de l’établissement public de coopération intercommunale ou, le cas échéant, au maire de la commune, dans les formes fixées par arrêté du ministre chargé du logement.

« Le président de l’établissement public de coopération intercommunale ou, à défaut, le maire notifie sa décision dans les quinze jours de la réception de la demande. Le défaut de réponse dans le délai de quinze jours vaut autorisation.

« Le défaut d’autorisation de division est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire qui occupe de bonne foi un local à usage d’habitation né d’une division.

« Lorsque des opérations de division conduisant à la création de locaux à usage d’habitation au sein d’un immeuble existant sont réalisées en l’absence de l’autorisation préalable prévue aux mêmes articles L. 111-6-1-1 et L. 111-6-1-1-1, le représentant de l’État dans le département peut, après avoir informé l’intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé, ordonner le paiement d’une amende au plus égale à 15 000 €. En cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans, le montant maximal de cette amende est porté à 25 000 €.

« Le produit de l’amende prévue au quatrième alinéa du présent article est intégralement versé à l’Agence nationale de l’habitat.

« L’amende est proportionnée à la gravité des manquements constatés et ne peut être prononcée plus d’un an à compter de la constatation des manquements.

« *Art. L. 111-6-1-3.* – (*Supprimé*) »

.....

Article 46 septies

Le titre III du livre VI du code de la construction et de l’habitation est complété par un chapitre V ainsi rédigé :

« CHAPITRE V

« **Autorisation préalable de mise en location**

« Art. L. 635-1. – I. – L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal peut délimiter des zones soumises à autorisation préalable de mise en location sur les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé. Ces zones sont délimitées au regard de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne et en cohérence avec le programme local de l'habitat en vigueur et le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées. Ces zones peuvent concerner un ou plusieurs ensembles immobiliers.

« II. – La délibération mentionnée au I peut fixer, pour chacune des zones géographiques qu'elle délimite, les catégories et caractéristiques des logements qui sont soumis à autorisation préalable. Elle précise la date d'entrée en vigueur du dispositif, qui ne peut être fixée à un délai inférieur à six mois à compter de la publication de la délibération mentionnée au I, ainsi que le lieu et les modalités de dépôt de la demande d'autorisation.

« III. – (*Supprimé*)

« Art. L. 635-2. – La délibération exécutoire est transmise à la caisse d'allocations familiales et à la caisse de mutualité sociale agricole.

« Art. L. 635-3. – La mise en location d'un logement situé dans les zones soumises à autorisation préalable de mise en location est subordonnée à la délivrance d'une autorisation par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, par le maire de la commune.

« Le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le maire peut refuser ou soumettre à conditions l'autorisation préalable de mise en location lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique. La décision de rejet de la demande d'autorisation préalable de mise en location est motivée et précise la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences de sécurité et de salubrité précitées.

« Art. L. 635-4. – La demande d'autorisation, transmise à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, à la commune, est établie conformément à un formulaire dont le

modèle est fixé par arrêté du ministre chargé du logement. Elle peut être adressée par voie électronique si la délibération mentionnée au II de l'article L. 635-1 a prévu cette faculté. Pour les logements dont les contrats de location sont soumis 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, le dossier de diagnostic technique prévu à ce même article est annexé à cette demande.

« Le dépôt de la demande d'autorisation donne lieu à la remise d'un récépissé.

« À défaut de notification d'une décision expresse dans un délai d'un mois à compter du dépôt de la demande d'autorisation, le silence gardé par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou le maire de la commune vaut autorisation préalable de mise en location.

« L'autorisation préalable de mise en location doit être renouvelée à chaque nouvelle mise en location.

« *Art. L. 635-5.* – Cette autorisation doit être jointe au contrat de bail à chaque nouvelle mise en location ou relocation.

« *Art. L. 635-6.* – La décision de refus d'une demande d'autorisation est transmise à la caisse d'allocations familiales, à la caisse de mutualité sociale agricole et aux services fiscaux.

« *Art. L. 635-7.* – Lorsqu'une personne met en location un logement sans avoir préalablement déposé la demande d'autorisation prévue au présent chapitre auprès de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, de la commune, le représentant de l'État dans le département peut, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé, ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 5 000 €. En cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans, le montant maximal de cette amende est porté à 15 000 €.

« Lorsqu'une personne met en location un logement en dépit d'une décision de rejet de sa demande d'autorisation préalable notifiée par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le maire de la commune, le représentant de l'État dans le département peut, après avoir informé

l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé, ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 15 000 €.

« Le produit des amendes prévues aux deux premiers alinéas est intégralement versé à l'Agence nationale de l'habitat.

« L'amende est proportionnée à la gravité des manquements constatés et ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des manquements.

« *Art. L. 635-7-1.* – La mise en location de locaux à usage d'habitation par un bailleur, sans autorisation préalable, est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.

« L'autorisation préalable de mise en location délivrée à titre tacite est sans incidence sur la qualification du logement au regard des caractéristiques de décence ou du caractère indigne de l'habitat défini à l'article 1^{er}-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

« *Art. L. 635-7-2.* – La délivrance d'une autorisation préalable de mise en location est inopposable aux autorités publiques chargées d'assurer la police de la salubrité ou de la sécurité publiques, ainsi qu'aux droits des occupants afférents aux mesures de police administratives édictées à ce titre.

« Nonobstant l'article L. 635-3, l'autorisation préalable de mise en location ne peut être délivrée lorsque l'immeuble dans lequel est situé le logement fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité, de péril ou relatif aux équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation.

« *Art. L. 635-7-3.* – Les refus d'autorisation préalable de mise en location ou les autorisations assorties de réserves sont transmis par les autorités compétentes au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et sont inscrits à l'observatoire des logements indignes mentionné à l'article 3 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

« *Art. L. 635-8.* – Les modalités d'application du présent chapitre sont définies par décret en Conseil d'État. »

Article 46 octies

Le titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation est complété par un chapitre IV ainsi rédigé :

« CHAPITRE IV

« Déclaration de mise en location

« *Art. L. 634-1.* – I. – L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal peut délimiter des zones soumises à déclaration de mise en location, au regard de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne et en cohérence avec le programme local de l'habitat en vigueur et le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées. Ces zones peuvent concerner un ou plusieurs ensembles immobiliers.

« II. – La délibération mentionnée au I peut fixer, pour chacune des zones géographiques qu'elle délimite, les catégories et caractéristiques des logements qui sont soumis à déclaration. Elle précise la date d'entrée en vigueur du dispositif, qui ne peut être fixée dans un délai inférieur à six mois à compter de la publication de la délibération mentionnée au I, ainsi que le lieu et les modalités de dépôt de la déclaration.

« III. – (*Supprimé*)

« *Art. L. 634-2.* – La délibération exécutoire est transmise à la caisse d'allocations familiales et à la caisse de mutualité sociale agricole.

« *Art. L. 634-3.* – Les personnes qui mettent en location un logement situé dans les zones soumises à déclaration de mise en location le déclarent, dans un délai de quinze jours suivant la conclusion du contrat de location, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, au maire de la commune.

« La déclaration est établie conformément à un formulaire dont le modèle est fixé par arrêté du ministre chargé du logement et peut être adressée par voie électronique si la délibération mentionnée à l'article L. 634-1 a prévu cette faculté. Pour les logements dont les contrats de location sont soumis 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, le dossier de diagnostic technique prévu à ce même article est annexé à la déclaration.

« Le dépôt de la déclaration donne lieu à la remise d'un récépissé, dont une copie est transmise pour information par le propriétaire au locataire.

« Cette déclaration est renouvelée à chaque nouvelle mise en location.

« L'absence de déclaration de mise en location est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.

« Le bénéfice du paiement en tiers payant des aides personnelles au logement est subordonné à la production du récépissé de la déclaration de mise en location.

« *Art. L. 634-4.* – Lorsqu'une personne met en location un logement sans remplir les obligations de déclaration prescrites par le présent chapitre, le représentant de l'État dans le département peut, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé, ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 5 000 € ; le produit en est intégralement versé à l'Agence nationale de l'habitat.

« L'amende est proportionnée à la gravité des manquements constatés relatifs aux obligations de déclaration et ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des manquements.

« *Art. L. 634-5.* – Les modalités d'application du présent chapitre sont définies par décret en Conseil d'État. »

.....

TITRE III

AMÉLIORER LA LISIBILITÉ ET L'EFFICACITÉ DES POLITIQUES PUBLIQUES DU LOGEMENT

CHAPITRE I^{ER}

Réformer les procédures de demande d'un logement social pour plus de transparence, d'efficacité et d'équité

.....

Article 47

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

1° A L'article L. 441-1 est ainsi modifié :

a) À la première phrase du premier alinéa, la référence : « L. 441-2-6 » est remplacée par la référence : « L. 441-2-9 » ;

b) À la première phrase du deuxième alinéa, après le mot : « non-conciliation », sont insérés les mots : « ou, à défaut, par une copie de l'acte de saisine du juge aux affaires familiales dans les conditions prévues au code de procédure civile » ;

c) Le même deuxième alinéa est complété par trois phrases ainsi rédigées :

« Les ressources du demandeur engagé dans une procédure de divorce par consentement mutuel peuvent être évaluées de la même manière, à titre transitoire et pour une période de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° du pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, lorsque la procédure de divorce est attestée par un organisme de médiation familiale. Dans ces cas, la circonstance que le demandeur bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple ne peut faire obstacle à l'attribution d'un logement. Si une demande a été déposée par l'un des membres du couple avant la séparation et qu'elle mentionnait l'autre membre du couple parmi les personnes à loger, l'ancienneté de cette demande est conservée au bénéfice de l'autre membre du couple lorsqu'il se substitue au demandeur initial ou lorsqu'il dépose une autre demande dans le cas où le demandeur initial maintient sa propre demande. » ;

1° BA Le premier alinéa de l'article L. 441-1-1 est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Les conseils de la métropole du Grand Paris et de la métropole d'Aix-Marseille-Provence peuvent déléguer aux conseils de territoire la compétence pour conclure cet accord. » ;

1° B (*Supprimé*)

1° C Après l'article L. 441-1-4, il est inséré un article L. 441-1-5 ainsi rétabli :

« Art. L. 441-1-5. – Tout établissement public de coopération intercommunale doté d'un programme local de l'habitat approuvé peut

créer une conférence intercommunale du logement qui rassemble, outre les maires des communes membres de l'établissement, le représentant de l'État dans le département, des représentants des bailleurs sociaux présents dans le ressort territorial de l'établissement public de coopération intercommunale, des représentants du département, des représentants de tout organisme titulaire de droits de réservation, des représentants locaux des associations de locataires siégeant à la Commission nationale de concertation, des représentants des organismes agréés en application de l'article L. 365-2, des représentants des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, des représentants locaux des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement mentionnées à l'article 31 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions et des représentants des personnes défavorisées, co-présidée par le représentant de l'État dans le département et le président de l'établissement public de coopération intercommunale. Cette conférence adopte, en tenant compte des critères de priorité mentionnés à l'article L. 441-1 et au III de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, ainsi que de l'objectif de la mixité sociale des villes et des quartiers, des orientations concernant :

« – les objectifs en matière d'attributions de logements et de mutations sur le patrimoine locatif social présent ou prévu sur le ressort territorial de l'établissement ;

« – les modalités de relogement des personnes relevant de l'accord collectif prévu à l'article L. 441-1-1 ou à l'article L. 441-1-2 ou déclarées prioritaires en application de l'article L. 441-2-3 et des personnes relevant des projets de renouvellement urbain ;

« – les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.

« La mise en œuvre des orientations approuvées par l'établissement public de coopération intercommunale et par le représentant de l'État fait l'objet de conventions signées entre l'établissement, les organismes bailleurs et les réservataires de logements sociaux et, le cas échéant, d'autres personnes morales intéressées. En particulier, lorsque le territoire du ressort de l'établissement public de coopération intercommunale comprend un ou plusieurs quartiers prioritaires de la politique de la ville définis à l'article 5 de la loi n° du de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, et fait l'objet d'un contrat de ville défini à l'article 6 de

la même loi, la convention mentionnée à l'article 8 de ladite loi est élaborée dans le cadre de la conférence intercommunale du logement.

« La conférence est associée au suivi de la mise en œuvre, sur le ressort territorial de l'établissement, du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs et des systèmes mentionnés au I de l'article L. 441-2-8, des conventions passées en application du cinquième alinéa du présent article et du premier alinéa du III du même article L. 441-2-8 et des accords collectifs mentionnés aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2. Elle peut formuler des propositions en matière de création d'offres de logement adapté et d'accompagnement des personnes. » ;

1° L'article L. 441-2-1 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 441-2-1.* – Les demandes d'attribution de logements sociaux sont présentées auprès des bailleurs de logements sociaux mentionnés à l'article L. 441-1, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État. Elles peuvent l'être également, lorsqu'ils l'ont décidé, auprès de collectivités territoriales ou d'établissements publics de coopération intercommunale, de bénéficiaires des réservations de logements prévues au même article, de services de l'État, ainsi qu'auprès de tout service commun d'enregistrement placé sous la responsabilité de personnes morales énumérées au présent alinéa ou d'un service intégré d'accueil et d'orientation mentionné à l'article L. 345-2-4 du code de l'action sociale et des familles. Lorsque la demande émane de salariés d'une entreprise versant la participation à un organisme collecteur agréé mentionné à l'article L. 313-18 du présent code, elle peut être présentée auprès de cet organisme s'il est bénéficiaire de réservations de logements prévues à l'article L. 441-1.

« Dès réception, chaque demande fait l'objet d'un enregistrement dans le système national d'enregistrement dans les conditions fixées par la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés. La demande peut aussi être enregistrée directement par le demandeur, par voie électronique, dans le système national d'enregistrement. Chaque demande est identifiée par un numéro unique délivré au niveau régional en Île-de-France et départemental sur le reste du territoire.

« Les informations fournies par le demandeur lors de sa demande ou à l'occasion des modifications éventuelles de celle-ci sont enregistrées dans le système national d'enregistrement dans les mêmes conditions. Il en est

de même des informations permettant d'apprécier la situation du demandeur au regard des dispositions de la présente section.

« Les personnes et services qui enregistrent la demande ou, selon le cas, le gestionnaire du système national d'enregistrement communiquent au demandeur une attestation de demande dans le délai maximal d'un mois à compter du dépôt de la demande. Le demandeur qui n'a pas reçu l'attestation au terme de ce délai saisit le représentant de l'État dans le département, qui fait procéder à l'enregistrement d'office de la demande par un bailleur susceptible de répondre à la demande ou, si la demande a été déjà enregistrée, enjoint au gestionnaire du système national d'enregistrement de transmettre sans délai à l'intéressé l'attestation de la demande.

« L'attestation indique le numéro unique attribué au demandeur. Elle comporte la liste des bailleurs de logements sociaux et des organismes agréés mentionnés à l'article L. 365-2 disposant d'un patrimoine sur les communes demandées. Elle garantit les droits du demandeur en certifiant le dépôt de la demande et fait courir les délais définis à l'article L. 441-1-4, à partir desquels le demandeur peut saisir la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3, dont elle indique les modalités et les délais de saisine.

« Les pièces justificatives servant à l'instruction de la demande sont déposées en un seul exemplaire. Elles sont enregistrées dans le système national d'enregistrement et rendues disponibles aux personnes ayant accès aux données nominatives de ce système. Avec l'accord du demandeur et parallèlement à l'instruction de la demande, les bailleurs mentionnés à l'article L. 411-2, ainsi que tout autre organisme mentionné au même article avec lequel ils ont conclu une convention à cet effet, dans les conditions fixées par la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 précitée, peuvent procéder à un examen de la situation du demandeur et, au regard des capacités de ce dernier, l'informer des possibilités d'accession à la propriété auxquelles il peut prétendre.

« Lorsque le demandeur obtient un logement, le bailleur mentionné à l'article L. 441-1 qui a attribué le logement procède à l'enregistrement de l'attribution et à la radiation de la demande dès la signature du bail. Dans ce cas, la radiation intervient sans avis préalable au demandeur.

« Lorsque le demandeur obtient un logement par l'intermédiaire d'un organisme mentionné à l'article L. 365-2, cet organisme en informe sans délai le gestionnaire du système national d'enregistrement, qui procède à l'enregistrement de l'attribution et à la radiation de la demande.

« Aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par une commission d’attribution si la demande n’a pas fait l’objet d’un enregistrement assorti de la délivrance d’un numéro unique.

« La méconnaissance du présent article est passible des sanctions pécuniaires prévues à l’article L. 342-13.

« L’État confie la gestion du système national d’enregistrement à un groupement d’intérêt public créé à cet effet, regroupant l’État, l’Union sociale pour l’habitat, la fédération des entreprises publiques locales et les représentants des réservataires de logements locatifs sociaux. Le financement du développement, de la gestion de ce système et des procédures applicables au dépôt et au renouvellement des demandes est assuré conjointement par la Caisse de garantie du logement locatif social et par l’État, selon une répartition arrêtée par l’autorité administrative.

« Un comité d’orientation, placé auprès du ministre chargé du logement, est saisi pour avis de toute évolution du système national d’enregistrement ayant une incidence sur la relation aux demandeurs de logement social ou sur l’activité des organismes bailleurs ou aux réservataires de logements sociaux.

« Il est composé de représentants de l’État, des établissements publics de coopération intercommunale dotés d’un programme local de l’habitat exécutoire, des organismes bailleurs de logements sociaux et des réservataires de logements sociaux, autres que l’État, et de représentants des associations de locataires siégeant à la Commission nationale de concertation ou dont l’un des objets est l’insertion ou le logement des personnes défavorisées ou la défense des personnes en situation d’exclusion par le logement.

« Il est présidé conjointement par un représentant de l’État et un représentant des organismes bailleurs de logements sociaux. » ;

2° L’article L. 441-2-6 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 441-2-6.* – Toute personne qui envisage de présenter une demande de logement social a droit à une information sur les modalités de dépôt de la demande et les pièces justificatives qui peuvent être exigées, ainsi que sur les caractéristiques du parc social et le niveau de satisfaction des demandes exprimées sur le territoire qui l’intéresse.

« Tout demandeur de logement social a droit à une information sur les données le concernant qui figurent dans le système national d’enregistrement

et dans le dispositif de gestion de la demande mentionné à l'article L. 441-2-7, ainsi que sur les principales étapes du traitement de sa demande. Il a droit également à une information sur les caractéristiques du parc social et le niveau de satisfaction des demandes exprimées sur le territoire mentionné dans sa demande et sur tout autre territoire susceptible de répondre à ses besoins. » ;

2° *bis* La section 1 du chapitre I^{er} du titre IV du livre IV est complétée par des articles L. 441-2-7 à L. 441-2-9 ainsi rédigés :

« Art. L. 441-2-7. – Tout établissement public de coopération intercommunale doté d'un programme local de l'habitat approuvé, les bailleurs de logements sociaux situés dans son ressort territorial, les réservataires de logements sociaux dans ce ressort et les organismes et services chargés de l'information des demandeurs de logement social ou de l'enregistrement des demandes de logement social mettent en place, dans les conditions fixées par la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 précitée, un dispositif destiné à mettre en commun, en vue d'une gestion partagée des dossiers, les demandes de logement social et les pièces justificatives nécessaires à leur instruction et les informations relatives à la situation des demandeurs et à l'évolution de leurs dossiers en cours de traitement. Le dispositif doit, en outre, permettre d'améliorer la connaissance des demandes sur le territoire en cause. Il est interconnecté avec le système national d'enregistrement ou avec tout dispositif assurant pour le compte de ce dernier l'enregistrement des demandes au niveau départemental et, en Île-de-France, au niveau régional, dans les conditions fixées par la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 précitée.

« L'établissement public de coopération intercommunale et ses partenaires sont réputés remplir leur obligation s'ils adhèrent à un dispositif mis en place au niveau départemental ou régional, répondant aux conditions fixées au présent article. En Île-de-France, le dispositif est conforme aux dispositions du cahier des charges régional établi par le représentant de l'État dans la région.

« La mise en œuvre du dispositif fait l'objet d'une convention qui précise notamment les conditions de participation de chacune des parties mentionnées au premier alinéa au financement du dispositif. Lorsqu'un bailleur ou un réservataire de logement social refuse de signer une convention, le représentant de l'État dans le département ou, en Île-de-France, le représentant de l'État dans la région peut, après avis des parties qui ont signé ou qui ont accepté de signer la convention, fixer par arrêté les conditions de sa participation.

« En cas de carence de l'établissement public ou de ses partenaires et en cas d'absence d'établissement public de coopération intercommunale doté d'un programme local de l'habitat approuvé, le représentant de l'État dans le département ou, en Île-de-France, le représentant de l'État dans la région peut se substituer à l'établissement public pour instituer un dispositif de mise en commun.

« *Art. L. 441-2-8. – I. –* Un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs est élaboré, en y associant les communes membres, par tout établissement public de coopération intercommunale doté d'un programme local de l'habitat approuvé. Il peut être élaboré par les autres établissements publics de coopération intercommunale selon les mêmes modalités. Pour les territoires non couverts par un plan partenarial, le représentant de l'État dans le département ou, en Île-de-France, le représentant de l'État dans la région peut élaborer un tel plan. Un représentant des organismes bailleurs mentionnés à l'article L. 411-2 est associé à l'élaboration du plan.

« Le plan partenarial définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information prévu à l'article L. 441-2-6, en fonction des besoins en logement social et des circonstances locales. Ce plan fixe le délai maximal dans lequel tout demandeur qui le souhaite doit être reçu après l'enregistrement de sa demande de logement social. Ce délai ne peut excéder un mois, sauf dans les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants définies à l'article 232 du code général des impôts, où il peut être porté à deux mois. À titre expérimental, il peut prévoir la participation de personnes morales, soumises à 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, à la collecte et à la diffusion d'informations sur l'offre de logements disponibles. Pour la mise en œuvre de ces orientations, il détermine les actions auxquelles sont associés les organismes bailleurs, l'État et les autres réservataires de logements sociaux et, le cas échéant, d'autres personnes morales intéressées, notamment les associations mentionnées à l'article L. 366-1 du présent code et à l'article L. 121-3 du code de l'urbanisme. Au nombre de ces actions, il prévoit les modalités d'organisation et de fonctionnement d'un service d'information et d'accueil des demandeurs de logement. Ces modalités prévoient, *a minima*, la consultation de représentants locaux des associations de locataires siégeant à la Commission nationale de concertation et de représentants locaux des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement mentionnées à l'article 31 de la

loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions. Ce service comporte au moins un lieu d'accueil des personnes bénéficiant du droit à l'information défini à l'article L. 441-2-6 du présent code, au fonctionnement duquel concourent les organismes bailleurs, l'État et les autres réservataires de logements sociaux. Le bilan de l'attribution des logements locatifs sociaux établi, chaque année, par les bailleurs sociaux, en application de l'article L. 441-2-5, à l'intention des présidents des établissements publics de coopération intercommunale mentionnés à l'article L. 441-1-1 peut être consulté dans le cadre du service d'information et d'accueil des demandeurs de logement.

« Si l'établissement public de coopération intercommunale à l'origine du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs a initié ou souhaite initier un système de cotation de la demande liée à un système de qualification de l'offre de logements, dans le respect de l'article L. 441-1, son principe et ses modalités doivent être expressément mentionnés dans le plan mentionné au présent article et lié au dispositif de gestion de la demande mentionné à l'article L. 441-2-7.

« Si l'établissement public de coopération intercommunale à l'origine du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs a initié ou souhaite initier un système de location choisie, dans le respect de l'article L. 441-1, son principe et ses modalités doivent également être mentionnés dans le plan.

« II. – Le projet de plan est soumis pour avis aux communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale. Si les avis n'ont pas été rendus dans le délai de deux mois suivant la saisine, ils sont réputés favorables.

« Le projet de plan est transmis au représentant de l'État dans le département ou, en Île-de-France, au représentant de l'État dans la région, qui peut demander, dans le délai de deux mois suivant sa saisine, des modifications pour répondre aux objectifs qu'il avait fixés à ce plan. Le plan ne peut être adopté si ces demandes ne sont pas satisfaites.

« Le plan est révisé dans les mêmes conditions.

« III. – La mise en œuvre du plan fait l'objet de conventions signées entre l'établissement public de coopération intercommunale et les organismes bailleurs, l'État, les autres réservataires de logements sociaux et, le cas échéant, d'autres personnes morales intéressées.

Les conseils de la métropole du Grand Paris et de la métropole d'Aix-Marseille-Provence peuvent déléguer aux conseils de territoire la compétence pour conclure ces conventions.

« Lorsqu'un bailleur social ou un réservataire refuse de signer une convention, le représentant de l'État dans le département ou, en Île-de-France, le représentant de l'État dans la région fixe par arrêté les conditions de sa participation à la mise en œuvre de la convention.

« *Art. L. 441-2-9.* – Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application de la présente section. Il définit ou précise notamment :

« 1° Les informations qui figurent dans la demande de logement social et les pièces qui sont fournies pour l'attribution du numéro unique et pour l'instruction de la demande, ainsi que leurs modalités de dépôt. Les informations figurant dans la demande de logement social permettent notamment de caractériser les demandes au regard des critères de priorité définis à l'article L. 441-1 ;

« 2° La durée de validité des demandes de logements sociaux et les conditions de leur radiation ;

« 3° Les conditions d'enregistrement, d'accès et de partage des données nominatives du système national d'enregistrement par les services et les personnes morales mentionnés au premier alinéa de l'article L. 441-2-1 ;

« 4° Le contenu de l'information due au demandeur en application de l'article L. 441-2-6 et les modalités de sa mise à disposition ;

« 5° La liste des informations minimales contenues dans le dispositif de gestion de la demande prévu à l'article L. 441-2-7, les fonctions obligatoires qu'il remplit et les conditions de son fonctionnement ;

« 5° *bis* La limite dans laquelle les dépenses engagées pour l'hébergement de l'un des conjoints ou partenaires en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes sont prises en compte dans l'appréciation des ressources du demandeur de logement social ;

« 6° Les modalités d'élaboration, d'évaluation et de révision du plan partenarial prévu à l'article L. 441-2-8 ainsi que son contenu ;

« 7° La composition, l'organisation et le fonctionnement du comité d'orientation du système national d'enregistrement. » ;

3° Le 6° de l'article L. 472-3 est ainsi modifié :

a) Au a, le mot : « troisième » est remplacé par le mot : « cinquième » ;

b) Le b est ainsi rédigé :

« b) Les articles L. 441-2-1 et L. 441-2-6 à L. 441-2-9 sont applicables à compter d'une date fixée par décret et, au plus tard, le 31 décembre 2015. » ;

4° L'article L. 423-13 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, le mot : « ou » est remplacé par les mots : « , à la commission d'attribution ou au » ;

b) Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Toutefois, l'employeur peut refuser l'absence du salarié pour participer à la commission d'attribution, s'il peut démontrer que cette participation aurait des conséquences préjudiciables à la bonne marche de l'entreprise. »

Article 47 bis A

L'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« À titre dérogatoire, pour une durée de trois ans à compter de la date de publication de la loi n° du pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dans les communes non assujetties à la taxe annuelle sur les logements vacants définies au I de l'article 232 du code général des impôts, et après accord du représentant de l'État dans le département, 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. »

.....

CHAPITRE II

Améliorer le contrôle du secteur du logement social

Article 48

I. – Le code de la construction et de l’habitation est ainsi modifié :

1° Le titre IV du livre III est ainsi modifié :

a) L’intitulé est complété par les mots : « et sanctions » ;

b) Le chapitre unique devient un chapitre I^{er} intitulé : « Reversement de l’aide de l’État » ;

c) Il est ajouté un chapitre II ainsi rédigé :

« *CHAPITRE II*

« ***Agence nationale de contrôle du logement social***

« *Section 1*

« ***Dispositions générales***

« *Art. L. 342-1.* – L’Agence nationale de contrôle du logement social est un établissement public de l’État à caractère administratif. L’agence est chargée d’une mission de contrôle et d’évaluation relative au logement social et à la participation des employeurs à l’effort de construction dans les conditions prévues au présent chapitre.

« *Art. L. 342-2.* – I. – L’agence a pour missions :

« 1° De contrôler, de manière individuelle et thématique :

« a) Le respect, par les organismes mentionnés au II, à l’exception de ceux mentionnés au 4° du même II, des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ;

« b) L’emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l’État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ;

« c) Le respect, par les organismes mentionnés au II, de la décision 2012/21/UE de la Commission européenne, du 20 décembre 2011, relative à l’application de l’article 106, paragraphe 2, du traité sur le

fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général ;

« d) Les procédures de contrôle interne et d'audit interne mises en place par les organismes mentionnés au II, à l'exception de ceux mentionnés au 4° du même II ;

« e) Conformément à l'article L. 353-11, pour les personnes morales et physiques mentionnées au 4° du II du présent article, l'application des conventions ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement mentionnées à l'article L. 351-2, y compris les conventions en cours, notamment le respect des règles d'accès des locataires sous condition de ressources et de plafonnement des loyers auxquelles demeurent soumis ces logements ainsi que les conditions d'application de ces règles, à l'exception des conventions mentionnées à l'article L. 321-8 ;

« 2° D'évaluer :

« a) La contribution de la participation des employeurs à l'effort de construction aux catégories d'emplois mentionnées à l'article L. 313-3, dans le respect de la mise en œuvre de la convention prévue à ce même article ;

« b) L'efficacité avec laquelle les organismes mentionnés aux 1° et 2° du II du présent article s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 ;

« c) Pour les organismes mentionnés au II du présent article, à l'exception de ceux mentionnés au 4° du même II, la gouvernance, l'efficacité de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social, sans préjudice des compétences de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement prévues à l'article L. 313-19 ;

« d) Pour les personnes morales et physiques mentionnées au 4° du II du présent article, la capacité technique et financière à assurer l'entretien de leur patrimoine locatif et, le cas échéant, le montage d'opérations nouvelles et leur capacité de gestion locative lorsqu'elles gèrent elles-mêmes les logements ;

« 3° De gérer les suites des contrôles, dans les conditions définies à la section 4 du présent chapitre ;

« 4° D'assurer la production annuelle de données statistiques et financières relatives à la participation des employeurs à l'effort de construction, sans préjudice des compétences de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement prévues à l'article L. 313-19. La liste des données recueillies à cette fin auprès des organismes mentionnés au 5° du II du présent article est soumise chaque année, pour avis, à l'Union des entreprises et des salariés pour le logement.

« La mission d'évaluation de l'agence est effectuée à travers des études transversales ou ciblées, qui peuvent prendre la forme d'une évaluation d'ensemble de l'activité de l'organisme contrôlé, dans ses aspects administratifs, techniques, sociaux et financiers.

« II. – L'agence exerce ses missions sur :

« 1° Les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 ;

« 2° Les sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction et de gestion de logements sociaux mentionnées à l'article L. 481-1 pour les logements à usage locatif et les logements-foyers relevant du domaine d'application de l'aide personnalisée au logement, défini à l'article L. 351-2, ou, dans les départements d'outre-mer, construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'État en application de l'article L. 472-1-1 ;

« 3° Les organismes bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-2 pour les logements locatifs sociaux mentionnés à l'article L. 302-5, à l'exception de ceux détenant ou gérant uniquement des logements conventionnés mentionnés à l'article L. 321-8 ;

« 4° Toute autre personne morale, quel qu'en soit le statut, ou personne physique exerçant une activité de construction ou de gestion d'un ou plusieurs logements locatifs sociaux mentionnés à l'article L. 302-5, à l'exception de celles concernées uniquement au titre de logements conventionnés mentionnés à l'article L. 321-8 ;

« 5° Les organismes agréés aux fins de collecter la participation des employeurs à l'effort de construction mentionnés à l'article L. 313-1, l'Union des entreprises et des salariés pour le logement, l'association pour l'accès aux garanties locatives mentionnée à l'article L. 313-33, l'association foncière logement mentionnée à l'article L. 313-34 du présent code, ainsi que les organismes soumis à leur contrôle, au sens du III de l'article L. 430-1 du code de commerce ;

« 6° Les organismes qui bénéficient, directement ou indirectement, de concours financiers des organismes collecteurs agréés ou de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement, à l'exclusion de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, de l'Agence nationale d'information sur le logement et des agences départementales d'information sur le logement ;

« 7° Les groupements d'intérêt économique constitués en application du chapitre I^{er} du titre V du livre II du code de commerce et toute autre structure de coopération, quel qu'en soit le statut, visant à faciliter ou à développer l'activité de leurs membres, qui comprennent, directement ou indirectement, au moins un organisme mentionné aux 1° à 6° du présent II parmi leurs membres.

« Section 2

« Saisine par d'autres autorités ou organismes

« Art. L. 342-3. – La Caisse de garantie du logement locatif social, les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale peuvent saisir l'Agence nationale de contrôle du logement social pour contrôler les opérations et les écritures des organismes mentionnés aux 1° à 3° du II de l'article L. 342-2 auxquels ils ont accordé des prêts ou des aides ou dont ils ont garanti les emprunts.

« Le représentant de l'État dans le département saisit l'agence des manquements aux obligations de toute nature incombant aux organismes mentionnés au même II dont il a pu avoir connaissance.

« La Caisse de garantie du logement locatif social reçoit communication des rapports définitifs de l'agence.

« Section 3

« Modalités d'exercice des missions

« Art. L. 342-4. – Le contrôle s'exerce sur pièces ou sur place. L'organisme ou la personne contrôlée est averti du contrôle sur place, dont il fait l'objet, avant l'engagement des opérations.

« Les personnels chargés du contrôle ont accès à tous documents, justificatifs ou renseignements. L'agence peut étendre ses investigations aux sociétés et organismes dans lesquels l'organisme détient une participation directe ou indirecte ainsi qu'aux sociétés détenues majoritairement et de façon conjointe par cet organisme et d'autres organismes.

« Les personnels chargés du contrôle sur place peuvent, dans l'intérêt exclusif de ce contrôle, consulter, dans les bureaux des entrepreneurs ou architectes ayant traité avec des organismes soumis à ce même contrôle, tous documents comptables, contrats, copies de lettre, pièces de recettes et de dépenses.

« L'Union des entreprises et des salariés pour le logement est informée des contrôles visant les organismes mentionnés au 5° du II de l'article L. 342-2 ainsi que des suites qui leur sont données.

« *Art. L. 342-5.* – L'agence peut demander tous les documents, données ou justifications nécessaires à l'exercice de ses missions mentionnées à l'article L. 342-1.

« *Art. L. 342-6.* – L'agence peut communiquer à l'administration fiscale, spontanément ou à la demande de cette dernière, sans que puisse être opposé le secret professionnel, tous les renseignements et documents recueillis dans le cadre de ses missions mentionnées à l'article L. 342-1.

« *Art. L. 342-7. – I.* – L'agence peut demander aux commissaires aux comptes des organismes soumis à son contrôle la communication de toute information recueillie dans le cadre de leur mission.

« L'agence peut, en outre, transmettre des observations écrites sur les sociétés qu'ils contrôlent aux commissaires aux comptes, qui sont alors tenus d'apporter des réponses en cette forme.

« II. – Les commissaires aux comptes sont tenus de signaler dans les meilleurs délais à l'agence tout fait ou décision concernant la personne soumise à son contrôle dont ils ont eu connaissance dans l'exercice de leur mission, de nature à :

« 1° Constituer une violation des dispositions législatives ou réglementaires applicables à cette personne et susceptible d'avoir des effets significatifs sur sa situation financière, sa solvabilité, son résultat ou son patrimoine ;

« 2° Porter atteinte à la continuité de son exploitation ;

« 3° Imposer l'émission de réserves ou le refus de la certification de ses comptes.

« La même obligation s'applique aux faits et aux décisions mentionnés aux 1° à 3° dont les commissaires aux comptes viendraient à avoir connaissance

dans l'exercice de leur mission auprès d'une société mère ou d'une filiale de la personne contrôlée.

« III. – Pour l'application de la présente section, les commissaires aux comptes sont déliés du secret professionnel à l'égard de l'agence ; leur responsabilité ne peut être engagée pour les informations ou signalements de faits auxquels ils procèdent en exécution des obligations prévues par la présente section.

« *Art. L. 342-8.* – Lorsqu'elle a connaissance d'une infraction ou d'un manquement aux dispositions législatives ou réglementaires applicables aux commissaires aux comptes commis par un commissaire aux comptes d'une personne soumise à son contrôle, l'agence peut demander au tribunal compétent de relever celui-ci de ses fonctions, selon les modalités prévues à l'article L. 823-7 du code de commerce.

« L'agence peut également dénoncer cette infraction ou ce manquement au ministère public compétent pour engager des poursuites disciplinaires. À cette fin, elle peut lui communiquer tous les renseignements qu'elle estime nécessaires à sa bonne information.

« Elle peut communiquer au Haut Conseil du commissariat aux comptes tout renseignement qu'elle estime nécessaire à la bonne information de celui-ci.

« *Art. L. 342-9.* – Le rapport provisoire est communiqué à la personne concernée, au président ou au dirigeant de l'organisme concerné, qui est mis en mesure de présenter ses observations dans un délai d'un mois.

« Le rapport définitif et, le cas échéant, les observations de l'organisme contrôlé et les suites apportées au contrôle sont communiqués au conseil de surveillance, au conseil d'administration ou à l'organe délibérant en tenant lieu et soumis à délibération à sa plus proche réunion.

« S'il s'agit d'un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-18, l'agence communique également ces informations à l'Union des entreprises et des salariés pour le logement.

« *Art. L. 342-9-1.* – L'Agence nationale de contrôle du logement social adresse au ministre chargé du logement un rapport public annuel dans lequel elle expose les principales conclusions de ses contrôles. Préalablement, l'agence informe l'Union sociale pour l'habitat regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré, les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré, l'Union des entreprises et des

salariés pour le logement, ainsi que les organismes ayant fait l'objet des contrôles des observations qu'elle envisage d'y insérer et les invite à lui faire part de leurs réponses. Ces réponses sont jointes au rapport.

« *Section 4*

« ***Suite des contrôles et sanctions***

« *Art. L. 342-10.* – Le fait de faire obstacle aux contrôles de l'agence rend passible, après mise en demeure restée vaine, l'organisme ou la personne contrôlée d'une sanction pécuniaire maximale de 15 000 €. Cette pénalité est prononcée par le ministre chargé du logement et recouvrée comme en matière d'impôts directs. Son produit est versé à l'agence.

« En cas de méconnaissance d'une obligation de déclaration ou de transmission d'états, de documents ou de données demandés par l'agence, celle-ci peut, après l'avoir mis en mesure de présenter ses observations, mettre en demeure la personne ou l'organisme concerné de se conformer à ses obligations.

« *Art. L. 342-11.* – En cas de manquements aux dispositions législatives et réglementaires qui lui sont applicables, d'irrégularité dans l'emploi des fonds de la participation à l'effort de construction ou des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics, de faute grave de gestion, de carence dans la réalisation de l'objet social ou de non-respect des conditions d'agrément constatés, l'agence demande à l'organisme ou la personne contrôlée de présenter ses observations et, le cas échéant, le met en demeure de procéder à la rectification des irrégularités dans un délai déterminé.

« L'agence informe l'Union des entreprises et des salariés pour le logement lorsque la mise en demeure concerne un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-18 ou une de ses filiales.

« *Art. L. 342-12.* – La mise en demeure mentionnée au second alinéa de l'article L. 342-10 peut être assortie d'une astreinte dont le montant, qui ne peut excéder 70 € par jour de retard, et la date d'effet sont fixés par l'agence. L'astreinte s'applique dans la limite d'un plafond de 10 000 €.

« La mise en demeure mentionnée au premier alinéa de l'article L. 342-11 peut être assortie d'une astreinte dont le montant, qui ne peut excéder 500 € par jour de retard, et la date d'effet sont fixés par l'agence. L'astreinte s'applique dans la limite d'un plafond de 100 000 €.

« Les astreintes sont recouvrées comme en matière d'impôts directs. Leur produit est versé à l'agence.

« *Art. L. 342-13. – I. –* Après que la personne ou l'organisme a été mis en mesure de présenter ses observations en application de l'article L. 342-11 ou, en cas de mise en demeure, à l'issue du délai mentionné à ce même article, l'agence peut proposer au ministre chargé du logement de prononcer les sanctions suivantes :

« 1° Une sanction pécuniaire, qui ne peut excéder deux millions d'euros. Toutefois :

« *a)* En cas de non-respect, pour un ou plusieurs logements, des règles d'attribution et d'affectation de logements prévues au présent code, sans préjudice de la restitution, le cas échéant, de l'aide publique, elle ne peut excéder dix-huit mois du loyer en principal du ou des logements concernés ;

« *b)* En cas de non-respect des règles d'application du supplément de loyer de solidarité prévu à l'article L. 441-3, elle est prononcée dans les limites prévues par la convention conclue avec l'État et des montants mentionnés à l'article L. 441-11 ;

« 2° S'il s'agit d'un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2, d'un groupement d'intérêt économique ou de toute autre structure de mutualisation comprenant un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné au même article L. 411-2 :

« *a)* La suspension d'un ou plusieurs dirigeants ou membres du conseil d'administration, du conseil de surveillance ou du directoire d'un organisme, pour une durée allant jusqu'à la prochaine assemblée générale et au maximum pour un an. Toutefois, dans le cas où l'intéressé a été déféré devant un tribunal répressif pour le même motif, la suspension ne prend fin qu'après décision définitive de la juridiction compétente ;

« *b)* La suspension du conseil d'administration, du conseil de surveillance ou du directoire d'un organisme et la nomination d'un administrateur provisoire, auquel est transféré l'ensemble des pouvoirs d'administration, de direction et de représentation du conseil d'administration, de son président et des administrateurs, à l'exception des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires.

« Il est mis fin dans les mêmes conditions à la mission de l'administrateur provisoire. La durée de l'administration provisoire ne peut excéder deux ans à compter de la décision ministérielle. Au terme de

l'administration provisoire, il est procédé soit à la désignation d'un nouveau conseil d'administration, soit à la dissolution de l'organisme ;

« c) L'interdiction, pour une durée d'au plus dix ans, à un ou plusieurs membres ou anciens membres du conseil d'administration, du conseil de surveillance ou du directoire de participer au conseil d'administration, au conseil de surveillance ou au directoire d'un organisme mentionné au II de l'article L. 342-2 ;

« d) La révocation d'un ou plusieurs dirigeants ou membres du conseil d'administration, du conseil de surveillance ou du directoire ;

« e) Le retrait, pour une durée qui ne peut excéder cinq ans, de la possibilité pour l'organisme d'exercer une ou plusieurs de ses compétences ;

« f) La dissolution de l'organisme et la nomination d'un liquidateur. En cas de dissolution, le boni de liquidation ne peut être attribué qu'à un organisme de même nature désigné par le ministre chargé du logement ;

« 3° a) S'il s'agit d'une société d'économie mixte exerçant une activité de construction et de gestion de logements sociaux, d'un organisme bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-2, d'un groupement d'intérêt économique ou de toute autre structure de mutualisation comprenant une telle société ou un tel organisme :

« – la suspension d'un ou de plusieurs dirigeants ou membres du conseil d'administration, du conseil de surveillance ou du directoire jusqu'à la prochaine assemblée générale et au maximum pour un an. Toutefois, dans le cas où l'intéressé a été déféré à un tribunal répressif pour le même motif, la suspension ne prend fin qu'après décision définitive de la juridiction compétente ;

« – le retrait de son agrément ;

« – l'interdiction à un ou plusieurs membres ou anciens membres du conseil d'administration, du conseil de surveillance ou du directoire de participer au conseil d'administration, au conseil de surveillance ou au directoire d'un organisme mentionné au II de l'article L. 342-2 ;

« – la révocation d'un ou de plusieurs dirigeants ou membres du conseil d'administration, du conseil de surveillance ou du directoire ;

« b) S'il s'agit d'une société d'économie mixte exerçant une activité de construction et de gestion de logements sociaux, la nomination d'un

administrateur chargé de céder les logements à usage locatif et les logements-foyers conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 ou, dans les départements d'outre-mer, construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'État ;

« c) S'il s'agit d'un organisme bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-2, la nomination d'un administrateur chargé de céder les logements à usage locatif sociaux mentionnés à l'article L. 302-5 ;

« 4° S'il s'agit d'une autre personne morale ou d'une personne physique mentionnée au 4° du II de l'article L. 342-2, l'interdiction pour la personne concernée de bénéficier de tout concours ou aide de l'État ou d'un établissement public de l'État, d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public local pour la construction, l'acquisition ou la réhabilitation de logements à usage locatif ;

« 5° S'il s'agit d'un organisme collecteur agréé à collecter la participation des employeurs à l'effort de construction, le retrait de l'agrément à collecter la participation des employeurs à l'effort de construction ;

« 6° S'il s'agit d'un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-18, d'un groupement d'intérêt économique ou de toute autre structure de mutualisation comprenant un organisme collecteur agréé mentionné au même deuxième alinéa :

« a) La suspension d'un ou de plusieurs dirigeants ou membres du conseil d'administration jusqu'à la prochaine assemblée générale et au maximum pour un an ;

« b) La suspension du conseil d'administration jusqu'à la prochaine assemblée générale et au maximum pour un an. Dans ce cas, le ministre chargé du logement peut nommer un administrateur provisoire ;

« c) La révocation d'un ou de plusieurs dirigeants ou membres du conseil d'administration ;

« d) L'interdiction, pour une durée d'au plus dix ans, pour un ou plusieurs membres ou anciens membres des organes dirigeants de participer au conseil d'administration, au conseil de surveillance ou au directoire d'un organisme mentionné au II de l'article L. 342-2 ;

« 7° S'il s'agit de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement, de l'association pour l'accès aux garanties locatives mentionnée à l'article L. 313-33 ou de l'association foncière logement mentionnée à l'article

L. 313-34, l'interdiction, pour une durée d'au plus dix ans, pour un ou plusieurs membres ou anciens membres des organes dirigeants de participer aux organes dirigeants d'un organisme mentionné au II de l'article L. 342-2 ;

« 8° S'il s'agit d'un organisme collecteur agréé autre que ceux mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 313-18, à l'exception de ceux de ces organismes qui sont mentionnés aux 1° ou 2° du II de l'article L. 342-2, la suspension des organes dirigeants jusqu'à la prochaine assemblée générale et au maximum pour un an, ou le prononcé de la démission d'office des membres ;

« 9° S'il s'agit d'un organisme bénéficiant de concours financiers à partir de ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction, l'interdiction de bénéficier de tels concours pour une durée d'au plus dix ans ;

« 10° Le remboursement des aides d'État versées au titre de leur mission de service d'intérêt économique général.

« II. – Par dérogation au I, lorsque la sanction concerne un office public de l'habitat ou une société d'économie mixte, elle est prise conjointement par les ministres chargés du logement et des collectivités territoriales, dans les mêmes conditions.

« *Art. L. 342-14.* – En cas d'urgence, le ministre chargé du logement peut, après avis de l'agence rendu dans un délai qui ne peut excéder huit jours et après avoir mis en demeure l'organisme ou la personne concernée de présenter ses observations, prononcer les sanctions mentionnées aux *a* et *b* des 1° et 2°, au deuxième alinéa du *a* du 3°, au 4°, aux *a* et *b* du 6° et au 8° du I de l'article L. 342-13.

« Par dérogation, lorsque la sanction concerne un office public de l'habitat ou une société d'économie mixte, elle est prise conjointement par les ministres chargés du logement et des collectivités territoriales.

« *Art. L. 342-15.* – Les sanctions mentionnées aux I et II de l'article L. 342-13 sont fixées en fonction de la gravité des faits reprochés, de la situation financière et de la taille de l'organisme. Les sanctions pécuniaires sont recouvrées comme en matière d'impôts directs. Leur produit est versé à l'agence.

« Les décisions de sanction prises en application des articles L. 342-13 et L. 342-14 sont communiquées au conseil d'administration ou au conseil

de surveillance et au directoire de l'organisme ou à l'organe dirigeant, dès sa plus proche réunion.

« Les sanctions prononcées à l'encontre d'un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-18 sont prises après avis de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement lorsqu'elles sanctionnent les cas où l'organisme ne souscrit pas sa quote-part au capital de l'union, ne s'acquitte pas des contributions prévues aux articles L. 313-20 et L. 313-25, réalise des opérations en méconnaissance du 8° de l'article L. 313-19 ou manque, de manière grave et répétée, aux directives de l'union. L'union est informée de l'ensemble des sanctions prononcées à l'encontre d'un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-18.

« Les décisions de sanction prononcées en application des articles L. 342-13 et L. 342-14 sont susceptibles d'un recours de pleine juridiction devant le Conseil d'État.

« *Art. L. 342-16.* – Les modalités des contrôles et de gestion de leurs suites sont précisées par décret en Conseil d'État.

« *Section 5*

« **Organisation de l'agence**

« *Art. L. 342-17.* – L'agence est administrée par un conseil d'administration composé de quatre représentants de l'État et de trois personnalités qualifiées, désignées en raison de leurs compétences en matière de logement, d'audit ou d'évaluation des politiques publiques.

« La composition du conseil d'administration de l'agence favorise la parité entre les femmes et les hommes. Un décret fixe les conditions dans lesquelles est assurée cette parité.

« Le président du conseil d'administration de l'agence est nommé par décret.

« L'agence est dirigée par un directeur général nommé par arrêté du ministre chargé du logement.

« *Art. L. 342-18.* – I. – Le personnel de l'Agence nationale de contrôle du logement social comprend :

« 1° Des fonctionnaires de l'État ;

« 2° Des agents non titulaires de droit public ;

« 3° Des salariés régis par le code du travail.

« II. – Les personnels chargés de réaliser les contrôles nécessaires à l’accomplissement des missions de l’agence font l’objet d’une habilitation par le ministre compétent.

« Les personnels chargés des contrôles sont astreints au secret professionnel, dans les conditions prévues aux articles 226-13 et 226-14 du code pénal. Ce secret ne peut leur être opposé, sauf par les auxiliaires de justice.

« III. – Sont institués auprès du directeur général :

« 1° Un comité technique compétent pour les personnels mentionnés aux 1° et 2° du I, conformément à l’article 15 de la loi n° 84-16 du 11 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique de l’État ;

« 2° Un comité d’entreprise compétent pour les personnels mentionnés au 3° du I, conformément au titre II du livre III de la deuxième partie du code du travail.

« Le directeur général réunit conjointement le comité technique et le comité d’entreprise, dans le respect de leurs attributions respectives, pour connaître des sujets communs à l’ensemble du personnel.

« IV. – Il est institué auprès du directeur général de l’Agence nationale de contrôle du logement social un comité d’hygiène, de sécurité et des conditions de travail compétent pour l’ensemble du personnel de l’établissement. Ce comité exerce les compétences des comités prévus à l’article 16 de la loi n° 84-16 du 11 janvier 1984 précitée, ainsi que celles prévues au chapitre II du titre I^{er} du livre VI de la quatrième partie du code du travail, sous réserve des adaptations fixées par décret en Conseil d’État. Sa composition et son fonctionnement sont fixés par décret en Conseil d’État.

« Art. L. 342-19. – Les modalités d’organisation et de fonctionnement de l’agence sont précisées par décret en Conseil d’État.

« Section 6

« **Financement des activités de l’agence**

« Art. L. 342-20. – Pour l’accomplissement de ses missions, l’Agence nationale de contrôle du logement social dispose des ressources suivantes :

« 1° Un prélèvement opéré chaque année à son bénéfice sur les ressources de la participation des employeurs à l'effort de construction mentionnées à l'article L. 313-3 ;

« 2° Une cotisation versée par les organismes d'habitations à loyer modéré, les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 et les sociétés d'économie mixte exerçant une activité locative sociale ;

« 3° Le produit des sanctions pécuniaires mentionnées aux articles L. 342-10 et L. 342-13 ;

« 4° Le produit des astreintes mentionnées à l'article L. 342-12 ;

« 5° Les contributions et subventions de l'État ;

« 6° Le produit des placements financiers qu'elle réalise.

« La cotisation mentionnée au 2° du présent article est assise sur les assiettes mentionnées aux deuxième et troisième alinéas de l'article L. 452-4. Son prélèvement est effectué, dans les conditions prévues aux articles L. 452-5 et L. 452-6, par la Caisse de garantie du logement locatif social, qui en reverse le montant à l'Agence nationale de contrôle du logement social, dans la limite du plafond prévu au I de l'article 46 de la loi n° 2011-1977 du 28 décembre 2011 de finances pour 2012.

« Le montant du prélèvement prévu au 1° du présent article, qui ne peut excéder 10 millions d'euros, et le taux de la cotisation mentionnée au 2° du présent article, qui ne peut excéder 0,1 %, sont déterminés par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, de l'économie et du budget. » ;

2° L'article L. 452-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Elle effectue le prélèvement de la cotisation mentionnée à l'article L. 342-20 et en reverse le montant à l'Agence nationale de contrôle du logement social. » ;

3° Après l'article L. 313-35, il est inséré un article L. 313-35-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 313-35-1.* – Le ministre chargé du logement peut demander aux organismes collecteurs agréés mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 313-18 et à l'Union des entreprises et des salariés pour le logement de lui transmettre chaque année leurs données statistiques et

comptables, dans des conditions définies par décret, pris après avis de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement. » ;

4° Les articles L. 215-9, L. 215-10, L. 313-7, L. 313-10 à L. 313-13, L. 313-16-3, L. 365-6, L. 421-14, L. 422-6, L. 422-7, L. 451-1 à L. 451-3, L. 451-6 et L. 451-7 sont abrogés ;

5° La section 2 du chapitre III du titre I^{er} du livre III est supprimée ;

6° À l'article L. 313-14 et à la première phrase de l'article L. 313-16, le mot : « agence » est remplacé par les mots : « Agence nationale de contrôle du logement social » ;

7° Au deuxième alinéa de l'article L. 313-27 et à la fin de l'article L. 313-31, les mots : « pour la participation des employeurs à l'effort de construction » sont remplacés par les mots : « de contrôle du logement social » ;

8° L'article L. 353-11 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 353-11.* – Le contrôle de l'application des conventions prévues au présent chapitre ainsi que, le cas échéant, le contrôle des engagements qui s'y substituent en application de l'article L. 445-2 est assuré par l'Agence nationale de contrôle du logement social. Les organismes mentionnés à l'article L. 351-8 sont tenus de lui fournir toutes les informations nécessaires à l'exercice de ce contrôle. Le représentant de l'État dans le département, constatant des irrégularités dans l'application desdites conventions, est tenu de saisir et d'en informer l'Agence nationale de contrôle du logement social. » ;

9° L'article L. 422-8 est ainsi modifié :

a) Les deux premiers alinéas sont supprimés ;

b) Au troisième alinéa, les mots : « cette durée » sont remplacés par les mots : « la durée de l'administration provisoire prévue à l'article L. 342-13 » ;

c) À la seconde phrase du cinquième alinéa, la référence : « L. 422-7 » est remplacée par la référence : « L. 342-13 » ;

d) À la fin de la première phrase du dernier alinéa, les mots : « de la construction et de l'habitation » sont remplacés par les mots : « du logement » ;

10° L'article L. 422-8-1 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, la référence : « L. 422-7 » est remplacée par la référence : « L. 342-13 » ;

b) À la fin du second alinéa, les mots : « de l'autorité administrative » sont remplacés par les mots : « du ministre chargé du logement » ;

11° À l'article L. 422-9, les mots : « l'autorité administrative peut » sont remplacés par les mots : « le ministre chargé du logement peut, sur proposition ou après avis de l'Agence nationale de contrôle du logement social, » ;

12° À l'article L. 422-10, les mots : « l'autorité administrative peut » sont remplacés par les mots : « le ministre chargé du logement peut, sur proposition ou après avis de l'Agence nationale de contrôle du logement social » ;

13° Le dernier alinéa de l'article L. 423-12 est ainsi modifié :

a) À la première phrase, la référence : « L. 422-6 » est remplacée par la référence : « L. 342-13 » ;

b) À la fin de la même phrase, la référence : « l'article L. 422-8 » est remplacée par la référence : « ce même article » ;

c) À la fin de la seconde phrase, la référence : « de l'article L. 422-7 » est remplacée par la référence : « dudit article » ;

14° Au premier alinéa du I de l'article L. 423-17, les mots : « mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 451-1, » sont supprimés ;

15° À l'article L. 432-6, les mots : « autorité administrative » sont remplacés par les mots : « Agence nationale de contrôle du logement social » ;

16° (*Supprimé*)

17° Les deux derniers alinéas de l'article L. 441-11 sont supprimés ;

18° À la fin du quatrième alinéa de l'article L. 443-7, les mots : « le représentant de l'État dans le département d'implantation de la commune où se situe le logement » sont remplacés par les mots : « l'Agence nationale de contrôle du logement social » ;

19° À l'article L. 472-1-2, les références : « L. 442-6-1, L. 442-6-5, L. 442-8-1, L. 442-8-2, L. 442-8-4, L. 451-1, L. 451-2 et L. 451-2-1 » sont

remplacées par les références : « L. 442-6-5, L. 442-8-1, L. 442-8-2, L. 442-8-4 et L. 342-1 à L. 342-16 » ;

20° À la première phrase du dernier alinéa de l'article L. 481-1, le mot : « administration » est remplacé par les mots : « Agence nationale de contrôle du logement social » et les références : « L. 451-1, L. 451-2 et L. 451-2-1 » sont remplacées par les références : « L. 342-1 à L. 342-16 ».

I bis. – À l'article L. 83 C du livre des procédures fiscales, la référence : « L. 451-3 » est remplacée par la référence : « L. 342-6 » et les mots : « l'administration chargée du contrôle prévu à l'article L. 451-1 » sont remplacés par les mots : « l'agence prévue à l'article L. 342-1 ».

I ter. – À la dernière phrase du second alinéa du V de l'article 51 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine la référence : « L. 422-7 » est remplacée par la référence : « L. 342-13 » et les mots : « et, le cas échéant, à l'article L. 422-8 du même code » sont supprimés.

II. – Le 2° de l'article L. 311-4 du code de justice administrative est ainsi modifié :

1° Au début, la référence : « De l'article L. 313-13 » est remplacée par les références : « Des articles L. 342-13 et L. 342-14 » ;

2° Sont ajoutés les mots : « ou conjointement par les ministres chargés du logement et des collectivités territoriales ».

III. – Après la première ligne du tableau constituant le second alinéa du I de l'article 46 de la loi n° 2011-1977 du 28 décembre 2011 de finances pour 2012, est insérée une ligne ainsi rédigée :

«	Article L. 342-20 du code de la construction et de l'habitation	Agence nationale de contrôle du logement social	15 000	»
---	---	---	--------	---

IV. – A. – Les personnels exerçant leurs fonctions au sein du service interministériel chargé des contrôles et évaluations mentionnés aux articles L. 215-9, L. 451-1, L. 451-2, L. 472-1-2 et L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la présente loi, sont affectés à l'Agence nationale de contrôle du logement social dans les conditions suivantes.

1. Les fonctionnaires de l'État titulaires et stagiaires en activité conservent le bénéfice de leur statut et, le cas échéant, de leur statut d'emploi.

2. Par dérogation à l'article 14 *ter* de la loi n° 83-634 du 13 juillet 1983 portant droits et obligations des fonctionnaires, les agents non titulaires de droit public employés à durée indéterminée demeurent agents publics de l'État et conservent, à titre individuel, le bénéfice de leur contrat.

3. Les agents non titulaires de droit public employés à durée déterminée se voient proposer par l'établissement un contrat de droit public dans les conditions prévues au même article 14 *ter*.

B. – Par dérogation à l'article L. 1224-3 du code du travail, les salariés de droit privé exerçant leurs fonctions à l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction sont transférés à l'Agence nationale de contrôle du logement social. Ils conservent, à titre individuel, le bénéfice des stipulations de leur contrat ainsi que les conditions générales de travail qui leur sont applicables.

C. – Le mandat des membres du comité technique du service interministériel mentionné au A du présent IV se poursuit jusqu'à son terme. Jusqu'à cette date, ce comité technique exerce les attributions du comité technique de l'Agence nationale de contrôle du logement social.

D. – Le mandat des membres du comité d'entreprise de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction se poursuit jusqu'à son terme, dans les conditions prévues par le code du travail. Jusqu'à cette date, ce comité d'entreprise exerce les attributions du comité d'entreprise de l'Agence nationale de contrôle du logement social.

E. – Jusqu'à la constitution du comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail prévu à l'article L. 342-18 du code de la construction et de l'habitation, qui intervient au plus tard le 1^{er} juillet 2016, les attributions de cette instance relèvent de la compétence du comité technique et du comité d'entreprise.

V. – La situation active et passive ainsi que l'ensemble des droits et obligations de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction, à l'exception des fonds mentionnés au VI du présent article, sont repris par l'Agence nationale de contrôle du logement social.

Les droits et obligations du service interministériel chargé d'exercer les missions de contrôle prévues au chapitre I^{er} du titre V du livre IV du

code de la construction et de l'habitation sont transférés à l'Agence nationale de contrôle du logement social.

Les transferts prévus au présent V et au VI sont effectués à titre gratuit et ne donnent lieu ni à indemnité, ni à perception d'impôts, droits ou taxes, ni au versement de salaires ou honoraires au profit de l'État, de ses agents ou de toute autre personne publique.

VI. – Les fonds gérés par l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction dans le cadre de la convention d'objectifs dite « 9 % insertion sociale », en date du 26 octobre 1989, entre l'État et les partenaires sociaux, sont transférés à l'Union des entreprises et des salariés pour le logement et intégrés aux ressources de la participation des employeurs à l'effort de construction mentionnées à l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation. L'ensemble des actifs, passifs, droits et obligations liés au fonds de garantie mentionné à l'article L. 313-10 du même code est transféré au fonds mentionné à l'article L. 452-1-1 dudit code.

Les fonds propres de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction sont transférés, à hauteur de huit millions d'euros, à l'Agence nationale de contrôle du logement social. Le solde est versé au fonds mentionné au même article L. 452-1-1.

VII. – Le présent article entre en vigueur le 1^{er} janvier 2015.

CHAPITRE III

Moderniser les dispositions relatives aux organismes de logement social

Section 1

Moderniser les dispositifs législatifs relatifs au logement social

Article 49

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

1° L'article L. 411-2 est ainsi modifié :

a) Au neuvième alinéa, après la référence : « L. 303-1 », sont insérés les mots : « ou situés dans le périmètre d'opérations de requalification de copropriétés dégradées prévues à l'article L. 741-1 » ;

b) Après le neuvième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« – l'intervention comme opérateur, sans pouvoir être tiers-financier, dans le cadre des procédures prévues à l'article 29-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et de l'article L. 615-10 du présent code ; »

2° L'article L. 421-1 est ainsi modifié :

a) La seconde phrase du 4° est complétée par les mots : « ou situés dans le périmètre d'opérations de requalification de copropriétés dégradées prévues à l'article L. 741-1 » ;

a bis) Au 5°, après le mot : « réaliser », il est inséré le mot : « , rénover » ;

a ter) Le même 5° est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Exclusivement dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants définie à l'article 232 du code général des impôts ainsi que dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique définies par décret pris en application du septième alinéa de l'article L. 302-5 du présent code, ils peuvent de même réaliser ou acquérir et améliorer, en complément de leur activité locative, en vue de leur vente à des personnes morales, et dans les mêmes hypothèses, des logements destinés à des personnes dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés par le décret prévu au premier alinéa du III de l'article 199 *novovicies* du code général des impôts et respectant des prix de vente maxima fixés par l'autorité administrative. » ;

b) Après le mot : « physiques », la fin du 6° est ainsi rédigée : « , des sociétés de construction constituées en application du titre I^{er} 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, des sociétés d'habitat participatif constituées en application du titre préliminaire du livre II ; »

b bis A) Le 10° est complété par une phrase ainsi rédigée :

« À titre subsidiaire et à titre transitoire pour une période de six ans, ils peuvent également acquérir dans le cadre de l'article L. 261-1, à due

concurrence de leurs apports, des logements mentionnés à l'article L. 411-2 auprès d'une société civile immobilière dans laquelle ils détiennent des parts et dont l'unique objet est la construction d'immeubles d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation en vue de leur vente, à la condition que cette société réalise au moins 25 % de logements mentionnés à l'article L. 411-2 et soit constituée pour une durée n'excédant pas cinq ans ; »

b bis) Le 11° est complété par les mots : « ou par le contrat de vente d'immeuble à rénover prévu aux articles L. 262-1 et suivants » ;

c) Après le 11°, sont insérés des 12°, 12° *bis* et 13° à 16° ainsi rédigés :

« 12° À titre subsidiaire, de donner en location des logements conventionnés en application de l'article L. 351-2 en vue de proposer des places d'hébergement destinées aux personnes ou familles mentionnées au II de l'article L. 301-1, dès lors que les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et que l'avis de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat a été recueilli :

« *a)* Aux organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4 ;

« *b)* Aux organismes mentionnés au 8° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et aux personnes physiques ou morales mentionnées à l'article L. 322-1 du même code ;

« 12° *bis* À titre subsidiaire, de donner en location des logements conventionnés en application de l'article L. 351-2 du présent code, en vue de proposer des places d'hébergement d'urgence et d'hébergement relais, destinées aux personnes mariées, liées par un pacte civil de solidarité ou vivant maritalement qui se trouvent dans une situation d'urgence, attestée par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre I^{er} du code civil, ou sont victimes de violences au sein du couple attestées par le récépissé du dépôt d'une plainte par la victime, dès lors que les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et que l'avis de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat a été recueilli ;

« 13° À titre subsidiaire, de construire des établissements d'hébergement dès lors que les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et

que l'avis de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat a été recueilli ;

« 14° D'intervenir comme opérateur, sans pouvoir être tiers-financeur, dans le cadre des procédures prévues à l'article 29-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et de l'article L. 615-10 du présent code ;

« 15° De racheter, dans le cadre de la garantie de rachat incluse dans les garanties prévues à l'article L. 411-2, des logements en vue de leur revente, à titre de résidence principale, à des personnes physiques de ressources modestes, en respectant des prix de vente maximaux fixés par l'autorité administrative ;

« 16° D'être syndic de copropriété et administrateur de biens d'immeubles bâtis, construits ou acquis soit par elles, soit par un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une collectivité territoriale, une société d'économie mixte ou un organisme sans but lucratif, l'association mentionnée à l'article L. 313-34 ou une des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association. Elles peuvent également, selon des modalités fixées par décret, être syndic de copropriété et administrateurs de biens d'immeubles d'habitations et réaliser des prestations de service pour le compte de syndicats de copropriétaires qui ne répondent pas à ces conditions.

« 17° (*Supprimé*) » ;

3° L'article L. 421-2 est complété par des 5° et 6° ainsi rédigés :

« 5° Des parts dans des sociétés d'habitat participatif constituées en application du titre préliminaire du livre II ;

« 6° Des actions ou parts de sociétés ou d'organismes à caractère mutualiste ou coopératif susceptibles de faciliter leur action dans le cadre de la réglementation des habitations à loyer modéré. » ;

4° À la seconde phrase du 5° de l'article L. 421-3, après le mot : « dégradées », sont insérés les mots : « ou lorsqu'elles sont situées dans le périmètre d'opérations de requalification de copropriétés dégradées prévues à l'article L. 741-1 » ;

4° bis Le 3° de l'article L. 421-4 est ainsi rédigé :

« 3° Acquérir la nue-propriété ou l’usufruit temporaire des logements visés à l’article L. 253-1, ou réserver ce dernier à leur profit, à la condition que ces logements soient destinés à des personnes qui remplissent les conditions de ressources définies par décret :

« a) Au sein d’immeubles à usage principal d’habitation qu’ils réalisent en vue de leur vente à des personnes physiques ou morales dans les conditions prévues à l’article L. 261-3 ;

« b) À titre expérimental pendant une durée de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° du pour l’accès au logement et un urbanisme rénové, au sein d’immeubles bâtis occupés ou non, dans les communes appartenant à une zone d’urbanisation continue de plus de 50 000 habitants telle que définie à l’article 232 du code général des impôts ainsi que dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique définies par décret pris en application du septième alinéa de l’article L. 302-5 du présent code ;

« La sous-section 1 de la section 2 du chapitre III du titre IV du présent livre n’est pas applicable aux opérations relevant du présent 3° ; »

5° L’article L. 422-2 est ainsi modifié :

a) À la dernière phrase du premier alinéa, après la référence : « L. 303-1 », sont insérés les mots : « ou dans le périmètre d’opérations de requalification de copropriétés dégradées prévues à l’article L. 741-1 » ;

b) Le deuxième alinéa est complété par les mots et une phrase ainsi rédigée : « ou dans le périmètre d’opérations de requalification de copropriétés dégradées prévues à l’article L. 741-1. Elles peuvent intervenir comme opérateur, sans pouvoir être tiers-financeur, dans le cadre des procédures prévues à l’article 29-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et de l’article L. 615-10 du présent code. » ;

b bis) Au cinquième alinéa, après le mot : « réaliser », il est inséré le mot : « , rénover » ;

b ter A) Le même cinquième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Exclusivement dans les communes appartenant à une zone d’urbanisation continue de plus de 50 000 habitants définie à l’article 232 du code général des impôts ainsi que dans les communes de plus de

15 000 habitants en forte croissance démographique définies par décret pris en application du septième alinéa de l'article L. 302-5 du présent code, elles peuvent de même réaliser ou acquérir et améliorer, en complément de leur activité locative, en vue de leur vente à des personnes morales, et dans les mêmes hypothèses, des logements destinés à des personnes dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés par le décret prévu au premier alinéa du III de l'article 199 *novovicies* du code général des impôts et respectant des prix de vente maxima fixés par l'autorité administrative. » ;

b ter) Après le même cinquième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« – de racheter, dans le cadre de la garantie de rachat incluse dans les garanties prévues à l'article L. 411-2 du présent code, des logements en vue de leur revente, à titre de résidence principale, à des personnes physiques de ressources modestes, en respectant des prix de vente maxima fixés par l'autorité administrative ; »

c) Après le mot : « physiques », la fin du sixième alinéa est ainsi rédigée : « , des sociétés de construction constituées en application du titre I^{er} 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, des sociétés d'habitat participatif constituées en application du titre préliminaire du livre II ; »

d) Après le dixième alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

« – à titre subsidiaire, de donner en location aux organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4 du présent code ou aux organismes mentionnés au 8° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et à l'article L. 322-1 du même code des logements conventionnés en application de l'article L. 351-2 du présent code, en vue de proposer des places d'hébergement destinées aux personnes ou familles mentionnées au II de l'article L. 301-1, dès lors que les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et que l'avis de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat a été recueilli ;

« – à titre subsidiaire, de donner en location des logements conventionnés en application de l'article L. 351-2 du présent code, en vue de proposer des places d'hébergement d'urgence et d'hébergement relais

ou d'insertion, centres d'hébergement et de réinsertion sociale, au sein de structures spécifiques et sécurisées, destinées aux personnes mariées, liées par un pacte civil de solidarité ou vivant maritalement qui se trouvent dans une situation d'urgence, attestée par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre I^{er} du code civil, ou sont victimes de violences au sein du couple attestées par le récépissé du dépôt d'une plainte par la victime, dès lors que les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et que l'avis de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat a été recueilli ;

« – à titre subsidiaire, de construire des établissements d'hébergement dès lors que les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et que l'avis de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat a été recueilli ; »

d bis) Le treizième alinéa est complété par les mots : « ou par le contrat de vente d'immeuble à rénover prévu aux articles L. 262-1 et suivants » ;

e) Après le quatorzième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« – de souscrire ou d'acquérir des parts dans des sociétés d'habitat participatif constituées en application du titre préliminaire du livre II ; »

e bis) Le douzième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Elles peuvent également, selon des modalités fixées par leurs statuts, être syndic de copropriété et administrateurs de biens d'immeubles d'habitations et réaliser des prestations de service pour le compte de syndicats de copropriétaires qui ne répondent pas à ces conditions. » ;

f) À la seconde phrase du dix-huitième alinéa, après le mot : « dégradées », sont insérés les mots : « ou lorsqu'elles sont situées dans le périmètre d'opérations de requalification de copropriétés dégradées prévues à l'article L. 741-1 » ;

g) Le vingt-quatrième alinéa est remplacé par quatre alinéas ainsi rédigés :

« Elles peuvent aussi acquérir la nue-propriété ou l'usufruit temporaire des logements visés à l'article L. 253-1, ou réserver ce dernier à leur profit :

« a) Au sein d'immeubles à usage principal d'habitation qu'elles réalisent en vue de leur vente à des personnes physiques ou morales dans les conditions prévues à l'article L. 261-3 ;

« b) À titre expérimental pendant une durée de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° du pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, au sein d'immeubles bâtis occupés ou non, dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants telle que définie à l'article 232 du code général des impôts ainsi que dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique définies par décret pris en application du septième alinéa de l'article L. 302-5 du présent code ;

« La sous-section 1 de la section 2 du chapitre III du titre IV du présent livre n'est pas applicable aux opérations relevant des trois alinéas précédents. » ;

h) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« À titre subsidiaire et à titre transitoire pour une période de six ans, elles peuvent également acquérir dans le cadre de l'article L. 261-1, à due concurrence de leurs apports, des logements mentionnés à l'article L. 411-2 auprès d'une société civile immobilière dans laquelle elles détiennent des parts et dont l'unique objet est la construction d'immeubles d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation en vue de leur vente, à la condition que cette société réalise au moins 25 % des logements mentionnés à l'article L. 411-2 et soit constituée pour une durée n'excédant pas cinq ans. » ;

6° L'article L. 422-3 est ainsi modifié :

a) Après le mot : « physiques », la fin du 1° est ainsi rédigée : « , des sociétés de construction constituées en application du titre I^{er} 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, des sociétés d'habitat participatif constituées en application du titre préliminaire du livre II ; »

a bis) Au 2°, après le mot : « acquérir, », il est inséré le mot : « rénover, » ;

b) Après le 6° *bis*, sont insérés des 6° *ter*, 6° *quater* A et 6° *quater* ainsi rédigés :

« 6° *ter* À titre subsidiaire, de donner en location des logements conventionnés en application de l'article L. 351-2 en vue de proposer des

places d'hébergement destinées aux personnes ou familles mentionnées au II de l'article L. 301-1, dès lors que les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et que l'avis de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat a été recueilli :

« a) Aux organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4 ;

« b) Aux organismes mentionnés au 8° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et à l'article L. 322-1 du même code ;

« 6° *quater* A À titre subsidiaire, de donner en location des logements conventionnés en application de l'article L. 351-2 du présent code, en vue de proposer des places d'hébergement d'urgence et d'hébergement relais ou d'insertion, centres d'hébergement et de réinsertion sociale, au sein de structures spécifiques et sécurisées, destinées aux personnes mariées, liées par un pacte civil de solidarité ou vivant maritalement qui se trouvent dans une situation d'urgence, attestée par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre I^{er} du code civil, ou sont victimes de violences au sein du couple attestées par le récépissé du dépôt d'une plainte par la victime, dès lors que les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et que l'avis de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat a été recueilli ;

« 6° *quater* À titre subsidiaire, de construire des établissements d'hébergement dès lors que les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et que l'avis de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat a été recueilli ; »

b bis) Le 10° est complété par les mots : « ou par le contrat de vente d'immeuble à rénover prévu aux articles L. 262-1 et suivants » ;

c) Après le 11°, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

« 12° De souscrire ou d'acquérir des parts dans des sociétés d'habitat participatif constituées en application du titre préliminaire du livre II ;

« 13° De racheter, dans le cadre de la garantie de rachat incluse dans les garanties prévues à l'article L. 411-2, des logements en vue de leur revente, à titre de résidence principale, à des personnes physiques de

ressources modestes, en respectant des prix de vente maxima fixés par l'autorité administrative.

« Exclusivement dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants définie à l'article 232 du code général des impôts ainsi que dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique définies par décret pris en application du septième alinéa de l'article L. 302-5 du présent code, elles peuvent de même réaliser ou acquérir et améliorer, en complément de leur activité locative, en vue de leur vente à des personnes morales, soit lorsqu'une offre satisfaisante de ces logements n'est pas assurée dans un îlot, un quartier ou une commune, soit à la demande de la collectivité territoriale dans le cadre d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la mise en œuvre des objectifs de renouvellement urbain et de mixité sociale prévus dans les contrats de ville, des logements destinés à des personnes dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés par le décret prévu au premier alinéa du III de l'article 199 *novovicies* du code général des impôts et respectant des prix de vente maxima fixés par l'autorité administrative. » ;

d) À la seconde phrase du quinzième alinéa, après le mot : « dégradées », sont insérés les mots : « ou lorsqu'elles sont situées dans le périmètre d'opérations de requalification de copropriétés dégradées prévues à l'article L. 741-1 » ;

e) Au seizième alinéa, après la référence : « L. 303-1 », sont insérés les mots : « ou dans le périmètre d'opérations de requalification de copropriétés dégradées prévues à l'article L. 741-1 » ;

f) Le dix-septième alinéa est complété par les mots et une phrase ainsi rédigée : « ou dans le périmètre d'opérations de requalification de copropriétés dégradées prévues à l'article L. 741-1. Elles peuvent intervenir comme opérateur, sans pouvoir être tiers-financeur, dans le cadre des procédures de l'article 29-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et de l'article L. 615-10 du présent code. » ;

f bis) Le vingtième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Elles peuvent également, selon des modalités fixées par leurs statuts, être syndic de copropriété et administrateurs de biens d'immeubles d'habitations et réaliser des prestations de service pour le compte de syndicats de copropriétaires qui ne répondent pas à ces conditions. » ;

g) Le vingt-quatrième alinéa est remplacé par quatre alinéas ainsi rédigés :

« Elles peuvent aussi acquérir la nue-propriété ou l’usufruit temporaire des logements visés à l’article L. 253-1, ou réserver ce dernier à leur profit :

« a) Au sein d’immeubles à usage principal d’habitation qu’elles réalisent en vue de leur vente à des personnes physiques ou morales dans les conditions prévues à l’article L. 261-3 ;

« b) À titre expérimental pendant une durée de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° du pour l’accès au logement et un urbanisme rénové, au sein d’immeubles bâtis occupés ou non, dans les communes appartenant à une zone d’urbanisation continue de plus de 50 000 habitants telle que définie à l’article 232 du code général des impôts ainsi que dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique définies par décret pris en application du septième alinéa de l’article L. 302-5 du présent code ;

« La sous-section 1 de la section 2 du chapitre III du titre IV du présent livre n’est pas applicable aux opérations relevant des trois alinéas précédents. » ;

h) Après le vingt-septième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« À titre subsidiaire et à titre transitoire pour une période de six ans, elles peuvent également acquérir dans le cadre de l’article L. 261-1, à due concurrence de leurs apports, des logements mentionnés à l’article L. 411-2 auprès d’une société civile immobilière dans laquelle elles détiennent des parts et dont l’unique objet est la construction d’immeubles d’habitation ou à usage professionnel et d’habitation en vue de leur vente, à la condition que cette société réalise au moins 25 % de logements mentionnés à l’article L. 411-2 et soit constituée pour une durée n’excédant pas cinq ans. » ;

6° bis A et 6° bis B (*Supprimés*)

6° bis Le sixième alinéa de l’article L. 445-2 est complété par deux phrases ainsi rédigées :

« Toutefois, pendant la durée de la première convention, il peut être procédé par avenant à la fixation de ce montant maximal total des loyers, dans le respect des dispositions relatives au classement des immeubles prévues à l’article L. 445-1. Cette fixation prend effet au début d’une année civile. » ;

7° Le deuxième alinéa du I de l’article L. 442-8-1 est complété par les mots : « en vue de les sous-louer » ;

8° Après l'article L. 442-8-1, il est inséré un article L. 442-8-1-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 442-8-1-1. – I. – Par dérogation à l'article L. 442-8, les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent, à titre subsidiaire, louer, meublés ou non, des logements en vue de fournir des places d'hébergement à des personnes ou familles mentionnées au II de l'article L. 301-1 dès lors que les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées :

« 1° Aux organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative prévu à l'article L. 365-4 ;

« 2° Aux organismes mentionnés au 8° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et à l'article L. 322-1 du même code.

« Les organismes mentionnés au présent I peuvent également, à titre subsidiaire, donner en location aux organismes mentionnés aux 1° et 2° du présent I des logements conventionnés en application de l'article L. 351-2 du présent code, en vue de proposer des places d'hébergement d'urgence et d'hébergement relais, destinées aux personnes mariées, liées par un pacte civil de solidarité ou vivant maritalement qui se trouvent dans une situation d'urgence, attestée par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre I^{er} du code civil, ou sont victimes de violences au sein du couple attestées par le récépissé du dépôt d'une plainte par la victime, dès lors que les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.

« II. – Les personnes hébergées dans le cadre du I ne sont pas assimilées à des locataires ou à des sous-locataires et l'article L. 442-8-2 ne leur est pas applicable. »

III. – L'article L. 433-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Dans les cinq ans suivant la publication de la loi n° du pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, un organisme d'habitations à loyer modéré peut également, dans le cadre de l'article 1601-3 du code civil ou des articles L. 262-1 à L. 262-11 du présent code, vendre des logements à une personne privée dès lors que ces logements font partie, à titre accessoire, d'un programme de construction de logements sociaux et que ces logements sont réalisés sur des terrains, bâtis ou non, ayant été

acquis dans le cadre des articles L. 3211-7 ou L. 3211-13-1 du code général de la propriété des personnes publiques. Cette vente est soumise à l'autorisation du représentant de l'État dans le département du lieu de l'opération et subordonnée au respect, par l'organisme d'habitations à loyer modéré, de critères définis par décret en Conseil d'État, prenant notamment en compte la production et la rénovation de logements locatifs sociaux, tels que définis à l'article L. 445-1 du présent code. »

Article 49 bis A

I. – Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° Après le 11° du 1 de l'article 207, il est inséré un 12° ainsi rédigé :

« 12° Les bénéfices, plus-values latentes et profits qui résulteraient de la transformation de la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais en société anonyme d'habitations à loyer modéré, pour les logements qui seront conventionnés à l'aide personnalisée au logement dans le cadre de la transformation. » ;

2° Le II de l'article 1384 C est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les logements qui font l'objet d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat et qui seront conventionnés à l'aide personnalisée au logement après la transformation en société anonyme d'habitations à loyer modéré de la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais conservent le bénéfice de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties dans les conditions prévues aux deux premiers alinéas. »

II. – *(Supprimé)*

.....

Article 50

I. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° A La seconde phrase du 1° de l'article L. 301-2 est complétée par les mots : « , notamment pour tenir compte de la nécessité d'adapter la localisation, la taille, les caractéristiques techniques et la gestion de l'opération, tout en maîtrisant la dépense de logement » ;

1° Le dernier alinéa de l'article L. 365-1 est complété par les mots : « et financées en conformité avec la décision 2012/21/UE de la Commission, du 20 décembre 2011, relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général » ;

2° Au sixième alinéa de l'article L. 411-2, après le mot : « bénéficiaire », sont insérés les mots : « , en conformité avec la décision 2012/21/UE de la Commission, du 20 décembre 2011, relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général, » ;

2° *bis* Après l'article L. 411-2, il est inséré un article L. 411-2-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 411-2-1. – Une société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1 et réalisant exclusivement son activité dans le champ de l'article L. 411-2 peut, par voie de fusion ou de scission, transmettre son patrimoine à une ou plusieurs sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ou à une ou plusieurs sociétés d'économie mixte de même catégorie.

« De la même manière, une société anonyme d'habitations à loyer modéré peut, par voie de fusion ou de scission, transmettre son patrimoine à une ou plusieurs sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ou à une ou plusieurs sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 et réalisant exclusivement leur activité dans le champ de l'article L. 411-2.

« Le patrimoine apporté de la société absorbée ou scindée est inscrit dans les comptes de la société bénéficiaire pour la valeur nette comptable des actifs et des passifs transférés à la date d'effet du transfert.

« La rémunération des actionnaires de la société absorbée ou scindée est fixée sur la base du rapport d'échange entre les actions de cette société et celles de la société bénéficiaire, établi à la date d'effet du transfert, en fonction des capitaux propres non réévalués respectifs des deux sociétés.

« Toute opération de fusion ou de cession intervenue en violation du présent article est frappée d'une nullité d'ordre public. » ;

2° *ter* Au premier alinéa de l'article L. 422-11, après les mots : « fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré », sont insérés les

mots : « ou à une ou plusieurs sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux » ;

2° *quater* L'article L. 423-4 est ainsi rédigé :

« Art. L. 423-4. – Le prix maximal de cession des actions des sociétés d'habitations à loyer modéré mentionnées aux articles L. 422-2, L. 422-3 et L. 422-13 est limité au montant d'acquisition de ces actions, majoré, pour chaque année ayant précédé la cession, d'un intérêt calculé au taux servi au 31 décembre de l'année considérée aux détenteurs d'un livret A, majoré de 1,5 point et diminué des dividendes versés pendant la même période. Lorsque le montant ou la date d'acquisition ne peut être établi, il est appliqué le montant du nominal de ces actions pour une durée de détention ne pouvant excéder vingt ans.

« Tout acquéreur d'une ou des actions des sociétés mentionnées au premier alinéa du présent article, à l'exception des représentants des catégories mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L. 422-2-1, doit déposer un acte de cession au siège de cette société dans les trente jours suivant sa signature.

« Toute cession d'actions intervenue en violation du présent article est frappée d'une nullité d'ordre public. » ;

2° *quinquies* Aux première et seconde phrases du dernier alinéa de l'article L. 423-5, les références : « des deux premiers alinéas » sont remplacées par la référence : « du premier alinéa » ;

3° Au début de l'article L. 481-1, sont ajoutés trois alinéas ainsi rédigés :

« Les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux sont agréées par le ministre chargé du logement en vue d'exercer une activité de construction et de gestion de logements sociaux, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État.

« Seules peuvent être agréées les sociétés d'économie mixte mentionnées à l'article L. 1522-1 et au 1° de l'article L. 1525-1 du code général des collectivités territoriales. Cet agrément est obligatoire pour exercer une activité de construction et de gestion de logements sociaux.

« Par dérogation aux deux premiers alinéas, les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux liées par une convention d'utilité sociale à la date de publication de la loi n° du pour

l'accès au logement et un urbanisme rénové bénéficient de l'agrément pour exercer leur activité de construction et de gestion de logements sociaux. » ;

3° *bis* A Au premier alinéa du même article, après le mot : « bénéficient », sont insérés les mots : « , en conformité avec la décision 2012/21/UE de la Commission, du 20 décembre 2011, relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général » ;

3° *bis* B À la dernière phrase du dernier alinéa du même article, le mot : « premier » est remplacé par le mot : « quatrième » ;

3° *bis* L'article L. 481-6 est ainsi rédigé :

« Art. L. 481-6. – Les conseils d'administration des sociétés d'économie mixte gérant des logements sociaux comprennent des représentants de leurs locataires.

« Les représentants des locataires ne prennent pas part au vote sur les questions qui n'ont pas d'incidence sur la gestion des logements de l'organisme faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2.

« Les représentants des locataires sont élus sur des listes de candidats présentées par des associations œuvrant dans le domaine du logement social.

« Ces associations doivent être indépendantes de tout parti politique ou organisation philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale et ne pas poursuivre des intérêts collectifs qui seraient en contradiction avec les objectifs du logement social fixés par le présent code.

« Un décret en Conseil d'État détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent article. » ;

4° Le chapitre I^{er} du titre VIII du livre IV est complété par un article L. 481-8 ainsi rédigé :

« Art. L. 481-8. – Les sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 sont tenues d'adresser annuellement un compte rendu de l'activité concernée par l'agrément et leurs comptes financiers au ministre chargé du logement. Un décret précise les documents administratifs à fournir et leurs modalités de transmission.

« Elles enregistrent les résultats de l'activité relevant de l'agrément sur un compte ne pouvant être utilisé qu'au financement de cette activité ou à la distribution d'un dividende, qui ne peut être supérieur à un pourcentage de la valeur nominale des actions égal ou inférieur au taux d'intérêt servi au détenteur d'un livret A au 31 décembre de l'année précédente, majoré de 1,5 point. »

II. – Un décret en Conseil d'État prévoit les conditions dans lesquelles les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux satisfont à l'obligation prévue à l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction résultant du I du présent article, dans un délai de deux ans suivant la promulgation de la présente loi, et, notamment, le délai dans lequel le dossier de demande d'agrément doit être déposé.

III. – L'article L. 481-8 du code de la construction et de l'habitation entre en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2015.

.....

Article 52

I. – L'article L. 421-6 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° A Après le 2°, il est inséré un 2° *bis* ainsi rédigé :

« 2° *bis* À une région, dès lors qu'il n'existe pas de département dans lequel est situé plus de la moitié du patrimoine de l'office public de l'habitat ; »

1° Après le 3°, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« À partir du 1^{er} janvier 2017, un office public de l'habitat ne peut être rattaché à une commune dès lors que celle-ci est membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat.

« Dans ce cas, au plus tard à la même date, après mise en demeure, le représentant de l'État dans le département prononce, selon des modalités définies par décret en Conseil d'État, le rattachement d'un office public communal à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat dont la commune est membre. » ;

2° Le dernier alinéa est remplacé par cinq alinéas ainsi rédigés :

« Dès lors que la commune à laquelle il est rattaché devient membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, l'office public de l'habitat ne peut plus être rattaché à cette commune. Le changement de rattachement s'opère dans un délai de quatre ans à compter de l'installation du conseil communautaire de l'établissement public de coopération intercommunale nouvellement constitué ou de la transmission au représentant de l'État dans le département de la délibération communautaire décidant d'exercer la compétence en matière d'habitat.

« Ce délai échu, après mise en demeure, le représentant de l'État dans le département prononce, selon des modalités définies par décret en Conseil d'État, le rattachement d'un office public communal à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat dont la commune est membre.

« Un office public ne peut être rattaché à plusieurs départements. Dans ce cas, le changement de rattachement s'opère dans un délai de deux ans à compter de la promulgation de la loi n° du pour l'accès au logement et un urbanisme rénové et au plus tard avant le 1^{er} janvier 2017. Le représentant de l'État dans la région dans laquelle est situé le siège de l'office saisit l'organe délibérant du département dans lequel est situé plus de la moitié du patrimoine de l'office afin qu'il se prononce sur le principe et les modalités du rattachement de l'office au département et ce dans un délai de trois mois à compter de sa saisine. S'il n'existe pas de département dans lequel est situé plus de la moitié du patrimoine de l'office, le représentant de l'État dans la région dans laquelle est situé le siège de l'office saisit l'organe délibérant de la région afin qu'il se prononce sur le principe et les modalités du rattachement de l'office à la région et ce dans un délai de trois mois à compter de sa saisine.

« Au vu de la délibération précitée, le représentant de l'État dans la région prononce le rattachement de l'office au département ou, le cas échéant, à la région, après consultation des organes délibérants des collectivités territoriales de rattachement et de l'office public de l'habitat, qui doivent se prononcer dans un délai de trois mois à compter de leur saisine. Les modalités de remboursement des collectivités territoriales auxquelles était rattaché l'office jusqu'à cette décision sont fixées par décret en Conseil d'État.

« Si aucun des organes délibérants consultés ne demande le rattachement de l'office, l'office est dissous par décret. Dans ce cas, par dérogation à l'article L. 421-7-1, l'excédent de liquidation est attribué

obligatoirement aux collectivités de rattachement selon des modalités fixées par décret. »

I bis (nouveau). – Après l'article L. 421-6 du même code, il est inséré un article L. 421-6-1 ainsi rédigé :

« *Art. L.421-6-1.* – À partir du 1^{er} janvier 2017 et après délibération en ce sens des deux collectivités intéressées, l'office public de l'habitat "OPAC du Rhône", rattaché au département du Rhône, est rattaché à la métropole de Lyon. »

II. – La section 1 du chapitre I^{er} du titre II du livre IV du même code est complétée par un article L. 421-7-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 421-7-1.* – À la demande du conseil d'administration de l'office public de l'habitat, l'excédent de liquidation de l'office dissous peut être attribué, notamment, à un ou plusieurs organismes d'habitations à loyer modéré, à une ou plusieurs sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, à la collectivité territoriale ou à l'établissement public de coopération intercommunale de rattachement de l'office, par décret.

« L'excédent de liquidation est utilisé par ses attributaires pour le financement de la politique du logement social, selon des modalités définies par une convention entre le représentant de l'État dans le département ou la région et la personne morale bénéficiaire, ou dans le cadre des dispositions du présent code relatives au contrôle des organismes d'habitations à loyer modéré.

« Sans préjudice de l'application de l'article L. 443-13 et du deuxième alinéa du présent article, une part de cet excédent peut être affectée à un emploi librement décidé par la collectivité territoriale ou l'établissement public de coopération intercommunale de rattachement. Le montant de cette part ne peut excéder le montant de la dotation initiale majorée pour chaque année ayant précédé la dissolution, sans pouvoir excéder vingt années d'un intérêt calculé au taux servi au 31 décembre de l'année considérée aux détenteurs d'un livret A, majoré de 1,5 point. »

II bis. – La section 2 du même chapitre I^{er} est ainsi modifiée :

1^oA Après l'article L. 421-8, sont insérés des articles L. 421-8-1 et L. 421-8-2 ainsi rédigés :

« *Art. L. 421-8-1.* – Par dérogation au 1^o de l'article L. 421-8, sur le territoire de la métropole du Grand Paris, le conseil de territoire désigne des

représentants au conseil d'administration de l'office, en son sein et parmi des personnalités qualifiées au regard des interventions de l'office dans le domaine des politiques de l'habitat.

« *Art. L. 421-8-2 (nouveau).* – Par dérogation à l'article L. 421-8, le conseil d'administration de l'office public de l'habitat "OPAC du Rhône", rattaché à la métropole de Lyon dans les conditions prévues à l'article L. 421-6-1, comprend des représentants du département du Rhône, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État. » ;

1° À l'article L. 421-13, le mot : « successives » est remplacé par les mots : « pendant une période de douze mois » ;

2° Après l'article L. 421-13, il est inséré un article L. 421-13-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 421-13-1.* – Lorsqu'une collectivité territoriale ou un établissement public de rattachement d'un office ne nomme pas de représentants au conseil d'administration pendant une période de six mois en application de l'article L. 421-8, ou lorsque le représentant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de rattachement de l'office ne siège pas au conseil d'administration de l'office malgré l'épuisement des moyens dont dispose le représentant de l'État pour mettre fin à cette situation en vertu de l'article L. 421-13, le représentant de l'État dans le département ou dans la région peut prononcer, après mise en demeure, la déchéance de la collectivité de rattachement de l'office.

« Sans préjudice des dispositions de l'article L. 342-13, le représentant de l'État dans le département ou dans la région peut également prononcer, après mise en demeure, le rattachement de l'office à une autre collectivité territoriale ou à un autre établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, si la moitié du patrimoine de l'office est située sur le territoire de cette collectivité ou de cet établissement public et après accord de son organe délibérant. »

III. – L'article L. 443-7 du même code est ainsi modifié :

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

« Ces logements, dès lors qu'ils sont situés dans des immeubles collectifs, doivent en outre répondre à des normes de performance énergétique minimale fixées par décret. » ;

2° Après le troisième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« À défaut de commencement d'exécution de la décision d'aliéner dans un délai de cinq ans à compter de la date à laquelle l'autorisation implicite est intervenue ou à laquelle l'autorisation a été notifiée au bénéficiaire, cette autorisation est caduque. Ce délai peut être prorogé par l'autorité ayant accordé l'autorisation de vente. »

« Lorsqu'une métropole régie par le chapitre VII du titre I^{er} du livre II de la cinquième partie du code général des collectivités territoriales ou la métropole du Grand Lyon a pris la compétence de délivrance aux organismes d'habitations à loyer modéré des agréments d'aliénation de logements prévue au présent article, la décision d'aliéner est transmise au président du conseil de la métropole où est situé le logement qui 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. La commune émet son avis dans le délai de deux mois à compter du jour où le maire a reçu la consultation du président du conseil de la métropole. Faute d'avis de la commune à l'issue de ce délai, celui-ci est réputé favorable. À défaut d'opposition motivée du président du conseil de la métropole dans un délai de quatre mois, la décision est exécutoire. En cas de non-respect de l'obligation de transmission au président du conseil de la métropole de la décision d'aliéner, lorsqu'il s'agit d'un contrat de vente à une personne morale, le contrat 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. » ;

3° Au quatrième alinéa, après le mot : « logement », sont insérés les mots : « ou le président du conseil de la métropole dans la situation prévue au cinquième alinéa » ;

4° À la première phrase du septième alinéa, après le mot : « État », sont insérés les mots : « ou du président du conseil de la métropole dans la situation prévue au cinquième alinéa ».

III bis. – À la première phrase de l'article L. 443-8 du même code, après les mots : « du logement », sont insérés les mots : « ou du président du conseil de la métropole dans la situation prévue au cinquième alinéa de l'article L. 443-7 ».

IV. – L'article L. 443-11 du même code est ainsi modifié :

1° A Le sixième alinéa est supprimé ;

1° B Au septième alinéa, le mot : « huitième » est remplacé, deux fois, par le mot : « septième » ;

1° À la première phrase du huitième alinéa, après le mot : « mixte », sont insérés les mots : « ou à un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 » et les mots : « et d'habitabilité » sont remplacés par les mots : « , d'habitabilité et de performance énergétique » ;

2° Au neuvième alinéa, la référence : « L. 321-1 » est remplacée par la référence : « L. 321-14 ».

IV *bis* A. – Au troisième alinéa de l'article L. 411-3 et à la seconde phrase du dernier alinéa de l'article L. 411-4 du même code, les mots : « sixième et dixième » sont remplacés par les mots : « cinquième et neuvième ».

IV *bis* B. – À l'avant-dernier alinéa de l'article L. 443-13 du même code, le mot : « dixième » est remplacé par le mot : « neuvième ».

IV *bis* C. – Au premier alinéa de l'article L. 443-15-2, le mot : « huitième » est remplacé par le mot : « septième ».

IV *bis*. – Le dernier alinéa de l'article L. 443-12 du même code est ainsi modifié :

1° À la première phrase, après le mot : « sociaux », sont insérés les mots : « ou un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 » ;

2° À la seconde phrase, après le mot : « mixte », sont insérés les mots : « ou à un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 ».

V. – Après l'article L. 443-15-2-1 du même code, il est inséré un article L. 443-15-2-2 ainsi rédigé :

« Art. L. 443-15-2-2. – La présente section est applicable au patrimoine immobilier appartenant aux organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 et ayant bénéficié de financements définis à l'article L. 365-1, à l'exception des cinquième à septième alinéas de l'article L. 443-7 et des articles L. 443-9, L. 443-14 et L. 443-15. Toutefois, la présente section n'est pas applicable au patrimoine

immobilier de ces organismes ayant bénéficié d'une subvention de l'Agence nationale de l'habitat en application du 6° de l'article R. 321-12. »

VI. – Le dernier alinéa de l'article L. 421-6 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction résultant du 2° du I du présent article, entre en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2017.

VII. – 1. L'article 1051 du code général des impôts est applicable aux sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux.

2. *(Supprimé)*

.....

Section 2

Réformer les missions et procédures de la Caisse de garantie du logement locatif social

Article 55

I. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le second alinéa de l'article L. 423-3 est complété par les mots :
« et à la Caisse de garantie du logement locatif social » ;

2° L'article L. 452-1 est ainsi modifié :

a) La dernière phrase du sixième alinéa est complétée par les mots :
« et participer au financement du groupement d'intérêt public mentionné à l'article L. 441-2-1 » ;

b) Le dernier alinéa est ainsi rédigé :

« Il est institué, au sein de la caisse, un fonds de soutien à l'innovation de projets des organismes d'habitations à loyer modéré, des sociétés d'économie mixte et des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2, pour des actions de recherche, de développement, ainsi que de professionnalisation et de structuration des organismes. Ce fonds est alimenté à partir des cotisations versées à la caisse par ces organismes et géré par la caisse. » ;

3° L'article L. 452-1-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Elle gère également les fonds institués par les articles L. 300-2 et L. 302-9-3. » ;

4° Le premier alinéa de l'article L. 452-2 est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« La caisse est administrée par un conseil d'administration composé de six représentants de l'État, de trois représentants de l'Union sociale pour l'habitat regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré, d'un représentant de la fédération des entreprises publiques locales et d'un représentant des fédérations des organismes agréés en application de l'article L. 365-2, ainsi que d'une personnalité qualifiée, désignée par le ministre chargé du logement, après avis des représentants des organismes d'habitations à loyer modéré, à raison de ses compétences dans le domaine du logement.

« Une fois par an, les représentants des collectivités territoriales compétentes en matière d'habitat sont associés, avec voix consultative, aux délibérations qui fixent les orientations et priorités de la caisse pour l'exercice suivant. » ;

5° L'article L. 452-2-1 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 452-2-1.* – Une commission de réorganisation des organismes de logement locatif social est placée auprès du conseil d'administration de la caisse mentionnée à l'article L. 452-2 et composée majoritairement de représentants de l'Union sociale pour l'habitat regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré, de la fédération des entreprises publiques locales et des fédérations des organismes agréés en application de l'article L. 365-2. Cette commission statue sur les concours financiers précisés au quatrième alinéa de l'article L. 452-1. » ;

6° Après l'article L. 452-2-1, il est inséré un article L. 452-2-2 ainsi rédigé :

« *Art. L. 452-2-2.* – Aucun membre du conseil d'administration ne peut prendre part au vote dans une affaire où il a un intérêt personnel et direct.

« Aucun membre des instances placées auprès du conseil d'administration ou de la commission de réorganisation ne peut prendre part au vote dans une affaire où il a un intérêt personnel et direct. » ;

7° L'article L. 452-4 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est ainsi modifié :

– à la première phrase, les mots : « au premier trimestre de » sont supprimés ;

– la seconde phrase est complétée par les mots : « de l'année précédant l'année de contribution » ;

b) Les deuxième et troisième alinéas sont ainsi rédigés :

« La cotisation des organismes d'habitations à loyer modéré a pour assiette les loyers et redevances appelés, ainsi que les indemnités d'occupation versées au cours de la période de référence, définie comme la dernière année ou le dernier exercice clos précédant l'année de contribution, à raison des logements à usage locatif et des logements-foyers sur lesquels ils sont titulaires d'un droit réel. Pour les logements-foyers, la cotisation a pour assiette l'élément de la redevance équivalant au loyer.

« La cotisation des sociétés d'économie mixte et des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 a pour assiette les loyers et redevances appelés, ainsi que les indemnités d'occupation versées au cours de la période de référence pour les logements à usage locatif et les logements-foyers sur lesquels ils sont titulaires d'un droit réel et conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 ou, dans les départements d'outre-mer, construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'État. Pour les logements-foyers, la cotisation a pour assiette l'élément de la redevance équivalente au loyer. Pour les organismes bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-2, seuls les produits locatifs des activités relevant de l'agrément sont soumis à la cotisation. » ;

c) À la fin de la seconde phrase du quatrième alinéa, les mots : « du dernier exercice clos » sont remplacés par les mots : « de l'année précédant celle de la contribution » ;

d) Le dernier alinéa est ainsi rédigé :

« Le taux de la cotisation, qui ne peut excéder 1,5 %, et le montant des réductions précisées aux alinéas précédents sont fixés par arrêté des ministres chargés du logement, de l'économie et des finances. » ;

8° L'article L. 452-4-1 est ainsi modifié :

a) Les trois premiers alinéas sont ainsi rédigés :

« Les organismes d'habitations à loyer modéré, les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 et les sociétés d'économie mixte, au titre des logements locatifs et des logements-foyers mentionnés au troisième alinéa de l'article L. 452-4, versent, chaque année, une cotisation additionnelle à la Caisse de garantie du logement locatif social. La cotisation additionnelle est due pour l'année entière par le redevable qui exerce l'activité assujettie le 1^{er} janvier de l'avant-dernière année précédant l'année de contribution. La cotisation additionnelle comprend :

« a) Une part égale au produit d'une somme forfaitaire par le nombre de logements à usage locatif et d'unités de logements-foyers ouvrant droit à redevance sur lesquels l'organisme est titulaire d'un droit réel au 31 décembre de l'avant-dernière année précédant l'année de contribution. La somme forfaitaire est fixée chaque année, sans pouvoir excéder 10 €, par arrêté des ministres chargés du logement, de la ville, de l'économie et des finances après avis de l'Union des habitations à loyer modéré regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré, de la fédération des entreprises publiques locales et des représentants des organismes bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-2 ;

« b) Une part variable, qui a pour assiette l'autofinancement net de l'organisme déterminé à partir des comptes établis au titre de la période de référence, définie comme l'avant-dernière année ou l'avant-dernier exercice clos précédant l'année de contribution. L'autofinancement net est calculé en déduisant les remboursements d'emprunts liés à l'activité locative, à l'exception des remboursements anticipés, de la différence entre les produits et les charges locatifs de l'exercice. Pour le calcul de cette différence, ne sont pas pris en compte les dotations pour amortissements et provisions et leurs reprises, les donations, dons et legs, ainsi que certains produits ou charges exceptionnels ou de transfert définis par décret en Conseil d'État. Le montant de l'autofinancement net fait l'objet d'une réfaction en fonction du montant des produits locatifs assujettis, dont le pourcentage, qui ne peut être inférieur à 5 %, est fixé par un arrêté des ministres chargés du logement, de la ville, de l'économie et des finances, pris après avis de l'Union sociale pour l'habitat regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré, de la fédération des entreprises publiques locales et des représentants des organismes bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-2. Le montant de la part variable est calculé en appliquant à la base ainsi déterminée un taux fixé, dans les limites de 15 %, par un arrêté pris dans les mêmes formes. » ;

b) Au quatrième alinéa, les mots : « ce montant » sont remplacés par les mots : « la cotisation additionnelle ».

II. – *(Supprimé)*

Article 55 bis

(Pour coordination)

La Caisse de garantie du logement locatif social transmet, sur leur demande, aux fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré et à l'Union sociale pour l'habitat qui regroupe ces fédérations les données les plus récentes qui lui sont déclarées au titre :

1° Des loyers et redevances appelés, des indemnités d'occupation versées, ainsi que le montant dû à la Caisse de garantie du logement locatif social en application de l'article L. 452-4 du code de la construction et de l'habitation ;

2° Du nombre de logements et d'unités de logements-foyers en application du a de l'article L. 452-4-1 du même code.

Ce transfert de données est subordonné à l'absence d'opposition préalable de l'organisme d'habitations à loyer modéré concerné.

.....

CHAPITRE IV

Élargir les délégations de compétence en matière de politique du logement

Article 56

I. – Le titre préliminaire du livre III du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° L'article L. 301-5-1 est ainsi modifié :

a) Les deux premiers alinéas sont remplacés par des I à VI ainsi rédigés :

« I. – Le présent article concerne les établissements publics de coopération intercommunale mentionnés à l'article L. 301-3 et disposant

d'un programme local de l'habitat exécutoire, à l'exception, pour les II, IV et V, des métropoles, de la métropole du Grand Paris et de la métropole d'Aix-Marseille-Provence mentionnées respectivement aux articles L. 5217-1, L. 5219-1 et L. 5218-1 du code général des collectivités territoriales.

« Les III et VI du présent article sont applicables à la métropole de Lyon mentionnée à l'article L. 3611-1 du même code.

« II. – Les établissements mentionnés au I peuvent demander à conclure une convention avec l'État, par laquelle celui-ci leur délègue les compétences mentionnées aux IV et V.

« Le représentant de l'État dans le département, saisi d'une demande tendant à la conclusion d'une convention, notifie, dans un délai de trois mois, son accord ou son refus, qui est motivé.

« Cette convention est conclue pour une durée de six ans renouvelable.

« Au terme des six ans, elle peut être prorogée pour une durée d'un an, par avenant, si l'établissement public de coopération intercommunale dispose d'un programme local de l'habitat exécutoire ou, dans le cas contraire, s'il a pris une délibération engageant l'élaboration d'un programme local de l'habitat. Cette prorogation est renouvelable une fois dans les mêmes conditions.

« La convention ne peut pas être conclue ou renouvelée avec un établissement public de coopération intercommunale lorsque le représentant de l'État dans le département estime que les demandes motivées de modifications émises en application des cinquième et sixième alinéas de l'article L. 302-2 du présent code ou, le cas échéant, en application du 3° de l'article L. 123-12 du code de l'urbanisme n'ont pas suffisamment été prises en compte par l'établissement public de coopération intercommunale.

« Elle peut être dénoncée par le représentant de l'État dans le département, après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement, s'il estime que les objectifs et engagements définis dans la convention et mentionnés au III du présent article sont insuffisamment atteints ou respectés, et en particulier lorsque les résultats du bilan triennal d'exécution du programme local de l'habitat mentionné au second alinéa de l'article L. 302-3 du présent code ou, le cas échéant, au dernier alinéa de l'article L. 123-12-1 du code de l'urbanisme sont manifestement insuffisants par rapport aux objectifs définis dans la convention.

« III. – La convention précise, en application des plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et en tenant compte des programmes locaux de l'habitat et des actions de rénovation urbaine au sens de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, les objectifs poursuivis et les actions à mettre en œuvre en matière de réalisation, de réhabilitation et de démolition de logements locatifs sociaux, notamment de logements pour les personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 du présent code, et de places d'hébergement destinées à accueillir les personnes et les familles mentionnées au deuxième 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, ainsi qu'en matière de rénovation de l'habitat privé, notamment dans le cadre d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat.

« Elle précise, par commune, les objectifs et les actions menées dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne.

« Cette convention précise, le cas échéant, les conditions dans lesquelles l'établissement public de coopération intercommunale devient, sur son territoire, le garant du droit à un logement décent et indépendant.

« Elle indique également les modalités de reprise par le délégataire, pour le compte de l'État ou de l'Agence nationale de l'habitat, des contrats ou accords spécifiques conclus entre ces derniers, d'une part, et l'établissement public de coopération intercommunale ou toute autre collectivité territoriale, d'autre part, relatifs à la mise en œuvre, sur le territoire du délégataire, de tout ou partie des compétences déléguées et mentionnées aux IV et V du présent article.

« Le cas échéant, pour la compétence mentionnée au 3° du même V, la convention fixe notamment les modalités d'exercice sur le territoire de la veille sociale mentionnée à l'article L. 345-2 du code de l'action sociale et des familles et d'articulation avec le service intégré d'accueil et d'orientation mis en place au niveau départemental par le représentant de l'État dans le département en application de l'article L. 345-2-4 du même code. Elle prévoit également les modalités de transmission au représentant de l'État des informations et données nécessaires au suivi de la mise en œuvre de la délégation de compétences et à l'allocation des ressources, ainsi que des informations et données prévues par le décret mentionné au 3° de l'article L. 345-4 du même code.

« IV. – Lorsqu'une convention de délégation est conclue, la délégation porte obligatoirement sur les compétences suivantes :

« 1° L'attribution des aides au logement locatif social et la notification aux bénéficiaires ;

« 2° L'attribution des aides en faveur de l'habitat privé, ainsi que la signature des conventions mentionnés à l'article L. 321-4, par délégation de l'Agence nationale de l'habitat.

« V. – La délégation peut également porter sur tout ou partie des compétences suivantes :

« 1° La garantie du droit à un logement décent et indépendant mentionné au présent titre ainsi qu'aux articles L. 441-2-3 et L. 441-2-3-1 et, pour exercer cette garantie, la délégation de tout ou partie des réservations de logements dont le représentant de l'État dans le département bénéficie en application de l'article L. 441-1, à l'exception des logements réservés au bénéfice des agents civils et militaires de l'État, ainsi que la compétence pour conclure l'accord mentionné au premier alinéa de l'article L. 313-26-2 en lieu et place du représentant de l'État ;

« 2° La mise en œuvre de la procédure de réquisition avec attributaire prévue aux articles L. 642-1 à L. 642-28 ;

« 3° La gestion de la veille sociale, de l'accueil, de l'hébergement et de l'accompagnement au logement de toute personne ou famille sans domicile ou éprouvant des difficultés particulières d'accès au logement en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, dans le respect des articles L. 345-2-2 et L. 345-2-3 du code de l'action sociale et des familles, ainsi que le financement des organismes et dispositifs qui y contribuent, mentionnés au 8° du I de l'article L. 312-1 et aux articles L. 322-1 et L. 345-2 du même code et aux articles L. 365-1, L. 631-11 et L. 633-1 du présent code.

« Les compétences déléguées en application du 1°, de même que celles déléguées en application du 3° du présent V relatives à l'aide sociale prévue à l'article L. 345-1 du code de l'action sociale et des familles pour l'accueil dans les organismes mentionnés au 8° du I de l'article L. 312-1 du même code, sont exercées par le président de l'établissement public de coopération intercommunale.

« VI. – La convention de délégation fixe, d'une part, dans la limite des dotations ouvertes en loi de finances, le montant des droits à engagement alloués à l'établissement public de coopération intercommunale et, d'autre part, le montant des crédits que celui-ci affecte sur son propre budget à la

réalisation des objectifs de la convention. Elle précise annuellement, au sein des droits à engagement alloués, les parts affectées au logement social ou à l'hébergement, d'une part, et à l'habitat privé, d'autre part. » ;

b) Le troisième alinéa est ainsi modifié :

– au début de la première phrase, les mots : « L'établissement public de coopération intercommunale attribue les » sont remplacés par les mots : « Elle définit les conditions d'attribution des » ;

– au début de la troisième phrase, les mots : « La convention » sont remplacés par le mot : « Elle » ;

c) Au début de la première phrase du quatrième alinéa, les mots : « Les décisions d'attribution des aides en faveur de l'habitat privé sont » sont remplacés par les mots : « Elle définit les conditions d'attribution des aides en faveur de l'habitat privé faisant l'objet de décisions » ;

d) Au début des cinquième, septième et dixième alinéas, les mots : « La convention » sont remplacés par le mot : « Elle » et, au sixième alinéa, les mots : « la convention » sont remplacés par le mot : « elle » ;

e) Les deux derniers alinéas sont supprimés ;

1° *bis* L'article L. 301-5-2 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est complété par les mots : « ainsi que pour signer les conventions mentionnées à l'article L. 321-4 par délégation de l'Agence nationale de l'habitat » ;

b) La première phrase du deuxième alinéa est ainsi modifiée :

– après la référence : « L. 301-5-1 », sont insérés les mots : « du présent code, du VI de l'article L. 5219-1 ou du II de l'article L. 5217-2 du code général des collectivités territoriales, et pour le département du Rhône, hors du périmètre de la métropole de Lyon si celle-ci a conclu une convention en application de l'article L. 3641-5 du même code » ;

– après la première occurrence du mot : « logement », sont insérés les mots : « et l'hébergement » ;

– après le mot : « sociaux », sont insérés les mots : « , notamment pour les personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, » ;

– les mots : « aux articles 1^{er} et 4 » sont remplacés par les mots : « au deuxième alinéa de l'article 2 » ;

c) (nouveau) La dernière phrase du troisième alinéa est supprimée ;

d) (nouveau) Au dernier alinéa, après la référence : « L. 301-5-1 », sont insérés les mots : « du présent code, du VI de l'article L. 5219-1 ou du II de l'article L. 5217-2 du code général des collectivités territoriales, ou, pour le département du Rhône, lorsque la métropole de Lyon signe avec l'État une convention régie par l'article L. 3641-5 du même code » et le mot : « dernière » est remplacé par le mot : « convention » ;

1° *ter* À l'article L. 301-5-3, les mots : « de son septième alinéa » sont remplacés par les mots : « du sixième alinéa de son VI » ;

2° L'article L. 302-1 est ainsi modifié :

a) Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;

b) Au début du troisième alinéa, est ajoutée la mention : « II. – » ;

c) (Supprimé)

d) Le cinquième alinéa est ainsi modifié :

– au début, est ajoutée la mention : « III. – » ;

– à la seconde phrase, la référence : « troisième alinéa de l'article 4 » est remplacée par la référence : « premier alinéa de l'article 1^{er}-1 » ;

e) Le septième alinéa est ainsi modifié :

– au début, est ajoutée la mention : « IV. – » ;

– après le mot : « respect », sont insérés les mots : « du droit au logement et » ;

f) Le neuvième alinéa est ainsi rédigé :

« – les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé, et les actions à destination des copropriétés en difficulté, notamment les actions de prévention et d'accompagnement. À cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat, le cas échéant, les opérations de requalification des copropriétés dégradées et les actions de lutte contre l'habitat indigne ; »

g) Le dernier alinéa est supprimé ;

2° *bis* Au premier alinéa de l'article L. 302-2, la référence : « quatrième alinéa » est remplacée par la référence : « second alinéa du II » ;

2° *ter* Au second alinéa de l'article L. 302-3, la référence : « troisième alinéa » est remplacée par la référence : « premier alinéa du II » ;

2° *quater* À l'article L. 302-4-1, la référence : « à l'avant-dernier alinéa » est remplacée par la référence : « au dernier alinéa du IV » ;

2° *quinquies* A Au septième alinéa de l'article L. 302-7, les mots : « Lorsque la commune appartient à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ayant conclu une convention mentionnée au II de l'article L. 301-5-1, la somme correspondante est versée à l'établissement public de coopération intercommunale » sont remplacés par les mots : « Lorsque la commune appartient à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ayant conclu une convention mentionnée au II de l'article L. 301-5-1 du présent code, ou au VI de l'article L. 5219-1 ou au II de l'article L. 5217-2 du code général des collectivités territoriales, ou lorsque la commune appartient à la métropole de Lyon ayant conclu une convention mentionnée à l'article L. 3641-5 du même code, la somme correspondante est versée respectivement à l'établissement public de coopération intercommunale ou à la métropole de Lyon » ;

2° *quinquies* Au II de l'article L. 302-8, la référence : « au douzième alinéa » est remplacée par la référence : « au sixième alinéa du IV » ;

3° (*Supprimé*)

4° La section 1 du chapitre II est complétée par un article L. 302-4-2 ainsi rédigé :

« Art. L. 302-4-2. – I. – Au terme des six ans, le programme local de l'habitat peut être prorogé pour une durée maximale de deux ans par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après accord du représentant de l'État dans le département, lorsque l'établissement public de coopération intercommunale a pris une délibération engageant l'élaboration d'un nouveau programme local de l'habitat.

« II. – En cas de modification du périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale ou de création d'un nouvel établissement public de coopération intercommunale par fusion de plusieurs établissements publics de coopération intercommunale, les dispositions des programmes

locaux de l'habitat exécutoires préexistants demeurent applicables. Cet établissement public de coopération intercommunale est considéré, pendant une durée maximale de deux ans, et dans l'attente de l'entrée en vigueur d'un programme local de l'habitat exécutoire couvrant l'ensemble de son périmètre, comme doté d'un programme local de l'habitat exécutoire reprenant les orientations et le programme d'action de ce ou ces programmes locaux de l'habitat préexistants.

« III. – Lorsqu'une convention de délégation a été conclue par un établissement public de coopération intercommunale dans les conditions de l'article L. 301-5-1 du présent code, du VI de l'article L. 5219-1 ou du II de l'article L. 5217-2 du code général des collectivités territoriales, ou, pour le département du Rhône, lorsque la métropole de Lyon signe avec l'État une convention de délégation régie par l'article L. 3641-5 du même code, sur la base d'un programme local exécutoire prorogé dans les conditions du I du présent article ou résultant de l'application des dispositions du II, cette convention peut être dénoncée par le représentant de l'État dans le département, après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement, si le délégataire ne s'est pas doté d'un nouveau programme local de l'habitat exécutoire sur l'ensemble de son périmètre, dans le délai maximal de deux ans mentionné aux I et II du présent article. »

« Art. L. 302-4-3. – (*Supprimé*) »

I bis. – Après le mot : « rattachés », la fin de la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 445-1 du même code est ainsi rédigée : « ainsi que pour les organismes disposant d'un patrimoine représentant plus de 20 % du parc social sur leur territoire. Ils peuvent l'être pour les autres organismes disposant d'un patrimoine sur leur territoire. »

I ter. – Au second alinéa de l'article L. 321-1-1 du même code, les mots : « lorsque ces conventions permettent l'octroi d'une aide publique mentionnée au premier alinéa de l'article L. 301-3 » sont supprimés.

I quater. – Le cinquième alinéa du *m* du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est supprimé.

II. – Les conventions conclues en application des articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2 du code de la construction et l'habitation, dans leur rédaction antérieure à la promulgation de la présente loi, peuvent faire l'objet d'un avenant pour prendre en compte les articles L. 301-5-1, L. 301-5-1-1 et L. 301-5-2 du même code dans leur rédaction résultant de la présente loi.

III. – Jusqu’au 31 décembre 2016 et afin de prendre en compte les dispositions de la présente loi, les programmes locaux de l’habitat adoptés avant sa promulgation peuvent être adaptés selon la procédure de modification prévue à l’article L. 302-4 du code de la construction de l’habitation.

CHAPITRE V

Réformer la gouvernance de la participation des employeurs à l’effort de construction

TITRE IV

MODERNISER LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION ET D’URBANISME

CHAPITRE I^{ER}

Développement de la planification stratégique

Article 58

I. – Le code de l’urbanisme est ainsi modifié :

1° L’article L. 111-1-1 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 111-1-1.* – I. – Les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur sont compatibles, s’il y a lieu, avec :

« 1° Les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral prévues aux articles L. 145-1 à L. 146-9 ;

« 2° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports prévues aux articles L. 147-1 à L. 147-8 ;

« 3° Le schéma directeur de la région d’Île-de-France ;

« 4° Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion ;

« 5° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse ;

« 6° Les chartes des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux ;

« 7° Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux ;

« 8° Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux ;

« 9° Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article L. 566-7, lorsque ces plans sont approuvés ;

« 10° Les directives de protection et de mise en valeur des paysages.

« II. – Les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur prennent en compte, s'il y a lieu :

« 1° Les schémas régionaux de cohérence écologique ;

« 2° Les plans climat-énergie territoriaux ;

« 3° Les schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine ;

« 4° Les programmes d'équipement de l'État, des collectivités territoriales et des établissements et services publics ;

« 5° Les schémas régionaux des carrières.

« II *bis*. – Lorsqu'un des documents mentionnés aux I et II du présent article est approuvé après l'approbation d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma de secteur, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible avec ce document ou prendre en compte ce dernier dans un délai de trois ans.

« III. – Les plans locaux d’urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur.

« Lorsqu’un schéma de cohérence territoriale ou un schéma de secteur est approuvé après l’approbation d’un plan local d’urbanisme, d’un document en tenant lieu ou d’une carte communale, ces derniers doivent, si nécessaire, être rendus compatibles avec le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur dans un délai d’un an. Ce délai est porté à trois ans si la mise en compatibilité implique une révision du plan local d’urbanisme ou du document en tenant lieu.

« En l’absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d’urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales doivent être compatibles, s’il y a lieu, avec les documents et objectifs mentionnés au I du présent article et prendre en compte les documents mentionnés au II du présent article.

« Lorsqu’un de ces documents ou objectifs est approuvé après l’approbation d’un plan local d’urbanisme, d’un document en tenant lieu ou d’une carte communale, ces derniers doivent, si nécessaire, être rendus compatibles ou le prendre en compte dans un délai de trois ans.

« Les dispositions des directives territoriales d’aménagement qui précisent les modalités d’application des articles L. 145-1 et suivants dans les zones de montagne et des articles L. 146-1 et suivants dans les zones littorales s’appliquent aux personnes et opérations qui y sont mentionnées.

« IV. – Une directive territoriale d’aménagement peut être modifiée par le représentant de l’État dans la région ou, en Corse, sur proposition du conseil exécutif de la collectivité territoriale de Corse. Le projet de modification est soumis par le représentant de l’État dans le département à enquête publique, dans les conditions définies au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l’environnement, ou, en Corse, par le conseil exécutif aux personnes publiques associées puis à enquête publique et à l’approbation de l’Assemblée de Corse, dans les conditions définies au I de l’article L. 4424-14 du code général des collectivités territoriales.

« Lorsque la modification ne porte que sur un ou plusieurs établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d’urbanisme ou sur une ou plusieurs communes non membres d’un tel établissement public, l’enquête publique peut n’être organisée que sur le territoire de ces établissements publics ou de ces communes. » ;

2° Le premier alinéa de l'article L. 111-6-1 est ainsi rédigé :

« Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Le plan local d'urbanisme peut augmenter ce plafond pour le fixer à un niveau compris entre les trois quarts et la totalité de la surface de plancher affectée au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. Ces dispositions s'appliquent aux bâtiments dont le permis de construire a été déposé à compter du 1^{er} janvier 2016. » ;

3° Les 1° à 3° du II de l'article L. 121-4 sont remplacés par des 1° et 2° ainsi rédigés :

« 1° Les syndicats mixtes de transports créés en application de l'article L. 1231-10 du code des transports, lorsque le schéma est élaboré par un établissement public qui n'exerce pas les compétences définies aux articles L. 1231-10 et L. 1231-11 du même code ;

« 2° Les établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes. » ;

3° *bis* A Le premier alinéa de l'article L. 122-1-3 est ainsi modifié :

a) Après le mot : « électroniques, », sont insérés les mots : « de qualité paysagère, » ;

b) Les mots : « et des paysages, de préservation » sont remplacés par les mots : « , de préservation et de mise en valeur » ;

3° *bis* Le premier alinéa de l'article L. 122-1-3 est complété par une phrase ainsi rédigée :

« En matière de déplacements, ces objectifs intègrent une approche qualitative prenant en compte les temps de déplacement. » ;

3° *ter* L'article L. 122-1-5 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa du II est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Il transpose les dispositions pertinentes des chartes de parcs naturels régionaux et leurs délimitations cartographiques à une échelle appropriée, afin de permettre leur déclinaison dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu et les cartes communales. » ;

b) Il est ajouté un X ainsi rédigé :

« X. – Le document d'orientation et d'objectifs peut préciser les objectifs de qualité paysagère. » ;

4° L'article L. 122-1-12 est abrogé ;

5° L'article L. 122-1-14 est abrogé.

5° *bis* (*Supprimé*)

6° L'article L. 122-1-16 est abrogé ;

6° *bis* À l'avant-dernier alinéa de l'article L. 122-11-1, les mots : « associées et aux communes comprises » sont remplacés par les mots : « associées, ainsi qu'aux établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme et aux communes compris » ;

7° L'article L. 122-2 est ainsi rédigé :

« Art. L. 122-2. – I. – Dans les communes qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, les zones et secteurs suivants ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme :

« 1° Les zones à urbaniser d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu délimitées après le 1^{er} juillet 2002 ;

« 2° Les zones naturelles, agricoles ou forestières dans les communes couvertes par un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu ;

« 3° Les secteurs non constructibles des cartes communales.

« II. – Dans les communes qui ne sont couvertes ni par un schéma de cohérence territoriale applicable, ni par un document d'urbanisme, les secteurs situés en dehors des parties actuellement urbanisées des communes

ne peuvent être ouverts à l'urbanisation pour autoriser les projets mentionnés aux 3° et 4° du I de l'article L. 111-1-2.

« III. – Dans les communes qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, il ne peut être délivré ni d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L. 752-1 du code de commerce, ni d'autorisation en application des articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée à l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après l'entrée en vigueur de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat.

« IV. – Jusqu'au 31 décembre 2016, les I à III du présent article ne sont pas applicables dans les communes situées à plus de quinze kilomètres du rivage de la mer ou à plus de quinze kilomètres de la limite extérieure d'une unité urbaine de plus de 15 000 habitants, au sens du recensement général de la population.

« V. – Pour l'application du présent article, les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer mentionnés à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales, le schéma directeur de la région d'Île-de-France prévu à l'article L. 141-1 du présent code, le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales et, jusqu'à l'approbation de celui-ci, le schéma d'aménagement de la Corse maintenu en vigueur par l'article 13 de la loi n° 2002-92 du 22 janvier 2002 relative à la Corse ont valeur de schéma de cohérence territoriale. » ;

8° Après l'article L. 122-2, il est inséré un article L. 122-2-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 122-2-1. – Il peut être dérogé à l'article L. 122-2 avec l'accord du représentant de l'État dans le département, donné après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 du présent code. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

« Toutefois, jusqu'au 31 décembre 2016, lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté, la

dérogation prévue au premier alinéa du présent article est accordée par l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 du présent code, après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

« La demande de dérogation au III de l'article L. 122-2 du présent code est présentée par le demandeur de l'autorisation. » ;

9° L'article L. 122-3 est ainsi modifié :

a) Les trois dernières phrases du I sont supprimées ;

b) Après le premier alinéa du II, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Ce périmètre permet de prendre en compte de façon cohérente les besoins de protection des espaces naturels et agricoles et les besoins et usages des habitants en matière d'équipements, de logements, d'espaces verts, de services et d'emplois. » ;

c) Le premier alinéa du IV est ainsi modifié :

– à la dernière phrase, après le mot : « retenu », sont insérés les mots : « répond aux critères mentionnés au deuxième alinéa du II et » ;

– est ajoutée une phrase ainsi rédigée :

« Sans préjudice des dispositions de l'article L. 123-1-7, il ne peut être arrêté de périmètre de schéma de cohérence territoriale correspondant au périmètre d'un seul établissement public de coopération intercommunale à compter du 1^{er} juillet 2014. » ;

10° L'article L. 122-4 est ainsi rédigé :

« Art. L. 122-4. – Le schéma de cohérence territoriale est élaboré par :

« a) Un établissement public de coopération intercommunale compétent ;

« b) Un syndicat mixte constitué exclusivement des communes et établissements publics de coopération intercommunale compétents compris dans le périmètre du schéma ;

« c) Un syndicat mixte si les communes et les établissements publics de coopération intercommunale compétents compris dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale ont tous adhéré à ce syndicat mixte et lui ont transféré la compétence en matière de schéma de cohérence territoriale.

Dans ce cas, seuls les communes et les établissements publics de coopération intercommunale compris dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale prennent part aux délibérations concernant le schéma.

« L'établissement public mentionné aux *a*, *b* et *c* est également chargé de l'approbation, du suivi et de la révision du schéma de cohérence territoriale.

« La dissolution de l'établissement public emporte l'abrogation du schéma, sauf si un autre établissement public en assure le suivi. Si un autre établissement public assure le suivi du schéma, ce dernier élabore, révisé ou modifie le schéma pour adopter un schéma couvrant l'intégralité du périmètre du schéma de cohérence territoriale au plus tard à la suite de l'analyse des résultats de l'application du schéma prévue à l'article L. 122-13. » ;

11° L'article L. 122-4-1 est abrogé ;

12° L'article L. 122-4-2 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 122-4-2.* – Les syndicats mixtes prévus à l'article L. 122-4 dont au moins deux des membres sont autorités organisatrices, au sens de l'article L. 1231-1 du code des transports, peuvent exercer la compétence prévue aux articles L. 1231-10 et L. 1231-11 du même code. » ;

13° Après l'article L. 122-4-2, il est inséré un article L. 122-4-3 ainsi rédigé :

« *Art. L. 122-4-3.* – La charte d'un parc naturel régional peut tenir lieu de schéma de cohérence territoriale pour les communes de ce parc qui ne sont pas comprises dans le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale, dès lors que cette charte comporte un chapitre individualisé comprenant les documents mentionnés à l'article L. 122-1-1 et élaboré, modifié ou révisé dans les conditions définies aux articles L. 122-6 à L. 122-16-1. Le périmètre du schéma de cohérence territoriale est délimité dans les conditions définies à l'article L. 122-3. » ;

14° L'article L. 122-5 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est remplacé par un I ainsi rédigé :

« I. – Lorsque le périmètre de l'établissement public prévu aux *a* et *b* de l'article L. 122-4 est étendu, dans les conditions définies par le code général des collectivités territoriales, à une ou plusieurs communes ou à un ou plusieurs établissements publics de coopération intercommunale, la

décision d'extension emporte extension du périmètre du schéma de cohérence territoriale.

« L'établissement public mentionné aux mêmes *a* et *b* engage l'élaboration, la révision ou la modification du schéma en vigueur pour adopter un schéma couvrant l'intégralité de son périmètre, au plus tard lors de la délibération qui suit l'analyse des résultats de l'application du schéma en vigueur prévue à l'article L. 122-13. » ;

b) Le deuxième alinéa est ainsi rédigé :

« II. – Lorsqu'une commune ou un établissement public de coopération intercommunale se retire de l'établissement public prévu aux *a* et *b* de l'article L. 122-4 dans les conditions définies par le code général des collectivités territoriales, la décision de retrait emporte réduction du périmètre du schéma de cohérence territoriale et abrogation des dispositions du schéma sur la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale retiré. Pendant un délai de six ans à compter du retrait, l'article L. 122-2 ne s'applique pas aux communes et établissements publics de coopération intercommunale se retirant d'un périmètre de schéma de cohérence territoriale applicable et n'intégrant pas un nouveau périmètre de schéma de cohérence territoriale. » ;

c) Le quatrième alinéa est ainsi modifié :

– au début, est ajoutée la mention : « III. – » ;

– à la première phrase, les mots : « à l'article » sont remplacés par les références : « aux *a* et *b* de l'article » ;

d) L'avant-dernier alinéa est ainsi modifié :

– au début, est ajoutée la mention : « IV. – » ;

– aux deux premières phrases, les mots : « à l'article » sont remplacés par les références : « aux *a* et *b* de l'article » ;

e) Le dernier alinéa est remplacé par un V ainsi rédigé :

« V. – Dans le cas prévu au *c* de l'article L. 122-4, lorsqu'une commune ou un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de schéma de cohérence territoriale adhère, dans les conditions définies par le code général des collectivités territoriales, au syndicat mixte pour la compétence d'élaboration, de suivi et de révision du

schéma de cohérence territoriale, la décision d'adhésion emporte extension du périmètre du schéma de cohérence territoriale. Le syndicat mixte engage l'élaboration, la révision ou la modification du schéma en vigueur pour adopter un schéma couvrant l'intégralité de son périmètre, au plus tard lors de la délibération qui suit l'analyse des résultats de l'application du schéma en vigueur prévue à l'article L. 122-13.

« Lorsqu'une commune ou un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de schéma de cohérence territoriale se retire du syndicat mixte pour la compétence d'élaboration, de suivi et de révision du schéma de cohérence territoriale, la décision de retrait emporte réduction du périmètre du schéma de cohérence territoriale et abrogation des dispositions du schéma sur la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de schéma de cohérence territoriale retiré. Pendant un délai de six ans à compter du retrait, l'article L. 122-2 ne s'applique pas aux communes et établissements publics de coopération intercommunale se retirant d'un périmètre de schéma de cohérence territoriale applicable et n'intégrant pas un nouveau périmètre de schéma de cohérence territoriale. » ;

15° Aux 1° et 2° de l'article L. 122-5-2, le mot : « à » est remplacé par les références : « aux *a* et *b* de » ;

16° Au 4° de l'article L. 122-8, le mot : « zones » est remplacé par le mot : « espaces » ;

17° Au dernier alinéa de l'article L. 122-1-2, la référence : « articles L. 122-1-12 et » est remplacée par les références : « I et II de l'article L. 111-1-1 et à l'article » ;

18° Au dernier alinéa de l'article L. 122-1-13, la référence : « L. 122-1-12 » est remplacée par la référence : « L. 111-1-1 » ;

19° Au premier alinéa de l'article L. 122-5-1, la référence : « du quatrième alinéa de l'article L. 122-2 » est remplacée par la référence : « de l'article L. 122-2-1 » ;

20° Au premier alinéa des articles L. 122-6, L. 122-8, L. 122-11, L. 122-13, L. 122-16, aux articles L. 122-6-1 et L. 122-7, à la première phrase de l'article L. 122-9, au deuxième alinéa de l'article L. 122-11-1, aux deuxième et dernier alinéas de l'article L. 122-12, au premier alinéa du I de l'article L. 122-14, au I et au premier alinéa du II de l'article L. 122-14-1, aux premier et dernier alinéas de l'article L. 122-14-2, à la

dernière phrase du premier alinéa du II de l'article L. 122-14-3, au premier alinéa des I et III, au 2° du II, aux 2°, 3° et *b* du 4° du IV de l'article L. 122-16-1, à la deuxième phrase de l'article L. 122-17 et au dernier alinéa de l'article L. 122-18, les références : « aux articles L. 122-4 et L. 122-4-1 » sont remplacées par la référence : « à l'article L. 122-4 » ;

21° Le dernier alinéa de l'article L. 150-1 est ainsi modifié :

a) Les références : « par l'article L. 122-1-12 » et « par l'article L. 123-1 » sont supprimées ;

b) La référence : « L. 124-2 » est remplacée par la référence : « L. 111-1-1 » ;

22° Le premier alinéa de l'article L. 122-6-2 est ainsi rédigé :

« À leur demande, le président de l'établissement public mentionné à l'article L. 122-4 ou son représentant consulte la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, les communes limitrophes du périmètre du schéma de cohérence territoriale ainsi que les associations mentionnées à l'article L. 121-5. »

I bis. – Le même code est ainsi modifié :

1° L'article L. 122-1-9 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 122-1-9.* – Le document d'orientation et d'objectifs précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal.

« Il définit les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte les objectifs de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture.

« Le document d'orientation et d'objectifs détermine les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire.

« Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties,

l'utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes et l'optimisation des surfaces dédiées au stationnement. Elles portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux. » ;

2° (*Supprimé*)

I ter (nouveau). – L'article L. 122-1-9 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction antérieure à la présente loi, demeure applicable aux procédures en cours si le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables a eu lieu avant la publication de la présente loi.

II. – Pour l'application de l'article L. 122-1-14 du code de l'urbanisme, l'élaboration des schémas de secteur dont le périmètre a été délimité par délibération de l'établissement public porteur de schéma de cohérence territoriale, en application de l'article R. 122-11 du code de l'urbanisme, avant l'entrée en vigueur de la présente loi peut être poursuivie après cette date conformément aux dispositions applicables antérieurement, jusqu'à leur approbation. Ces schémas, ainsi que ceux approuvés avant l'entrée en vigueur de la présente loi, continuent à produire leurs effets et sont régis par les dispositions applicables antérieurement à cette date. Le schéma de secteur peut tenir lieu de plan local d'urbanisme intercommunal dès lors qu'il porte sur le périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, respecte les principes et objectifs des plans locaux d'urbanisme énoncés à l'article L. 123-1 du même code, à l'exception des deuxième à cinquième alinéas du II, et comprend les documents constitutifs d'un plan local d'urbanisme intercommunal mentionnés aux articles L. 123-1-2 à L. 123-1-6 et L. 123-1-8 dudit code.

L'intégration des documents constitutifs d'un plan local d'urbanisme, et en particulier d'un dispositif réglementaire opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme, est réalisée par la procédure de modification prévue à l'article L. 122-14-1 du même code, sous réserve des cas où la révision s'impose en application de l'article L. 122-14 dudit code.

Le projet de modification fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale et des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 121-4 du même code. Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

Le schéma de secteur tient lieu de plan local d'urbanisme jusqu'à la prochaine révision du schéma de cohérence territoriale ou jusqu'à l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal.

III. – La mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, d'un document en tenant lieu ou d'une carte communale avec un schéma de cohérence territoriale ou un schéma de secteur approuvé avant le 1^{er} juillet 2015 doit s'opérer dans le délai prévu au quatrième alinéa de l'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction antérieure à la présente loi.

Pour l'application des articles L. 122-2 et L. 122-2-1 du même code, les dispositions antérieures à la publication de la présente loi demeurent applicables aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme et des cartes communales en cours à cette date.

IV. – Le code de l'environnement est ainsi modifié :

1° La dernière phrase du V de l'article L. 333-1 est remplacée par deux phrases ainsi rédigées :

« Les règlements locaux de publicité prévus à l'article L. 581-14 du présent code doivent être compatibles avec les orientations et les mesures de la charte. Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec la charte, dans les conditions fixées à l'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme. » ;

1° *bis* Le deuxième alinéa du III de l'article L. 331-3 est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les objectifs de protection et les orientations de la charte du parc national, dans les conditions fixées à l'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme.

« Les règlements locaux de publicité prévus à l'article L. 581-14 du présent code doivent être compatibles avec les objectifs de protection et les orientations de la charte du parc national. Lorsqu'un tel règlement est approuvé avant l'approbation de la charte, il doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans à compter de l'approbation de celle-ci. » ;

2° Au deuxième alinéa de l'article L. 341-16, la référence : « L. 122-2, » est supprimée ;

3° L'article L. 350-1 est ainsi modifié :

a) Le III est ainsi modifié :

– le mot : « directeurs » est remplacé par les mots : « de cohérence territoriale » et les mots : « d’occupation des sols » sont remplacés par les mots : « locaux d’urbanisme » ;

– sont ajoutés les mots : « , dans les conditions fixées à l’article L. 111-1-1 du code de l’urbanisme » ;

b) Le IV est ainsi modifié :

– aux 1° et 2°, les mots : « d’occupation des sols » sont remplacés par les mots : « local d’urbanisme » ;

– au 2°, les mots : « incompatible avec leurs dispositions » sont remplacés par les mots : « n’a pas été mis en compatibilité avec leurs dispositions dans les conditions fixées à l’article L. 111-1-1 du code de l’urbanisme » ;

4° Le treizième alinéa de l’article L. 371-3 est complété par les mots : « dans les conditions fixées à l’article L. 111-1-1 du code de l’urbanisme » ;

5° L’article L. 515-3 est ainsi rédigé :

« Art. L. 515-3. – I. – Le schéma régional des carrières définit les conditions générales d’implantation des carrières et les orientations relatives à la logistique nécessaire à la gestion durable des granulats, des matériaux et des substances de carrières dans la région. Il prend en compte l’intérêt économique national et régional, les ressources, y compris marines et issues du recyclage, ainsi que les besoins en matériaux dans et hors de la région, la protection des paysages, des sites et des milieux naturels sensibles, la préservation de la ressource en eau, la nécessité d’une gestion équilibrée et partagée de l’espace, l’existence de modes de transport écologiques, tout en favorisant les approvisionnements de proximité, une utilisation rationnelle et économe des ressources et le recyclage. Il identifie les gisements potentiellement exploitables d’intérêt national ou régional et recense les carrières existantes. Il fixe les objectifs à atteindre en matière de limitation et de suivi des impacts et les orientations de remise en état et de réaménagement des sites.

« II. – Le schéma régional des carrières est élaboré par le préfet de région.

« Le contenu du schéma, les modalités et les conditions de son élaboration, de sa révision et, le cas échéant, de sa modification sont précisés par décret en Conseil d’État.

« Le schéma régional des carrières est élaboré après consultation :

« 1° Du plan régional de l'agriculture durable mentionné à l'article L. 111-2-1 du code rural et de la pêche maritime ;

« 2° Des schémas départementaux ou interdépartementaux des déchets de chantier du bâtiment et de travaux publics ou, pour l'Île-de-France, du schéma régional de ces déchets prévus à l'article L. 541-14 du présent code.

« Il est soumis à l'avis :

« a) Des formations "carrières" des commissions départementales de la nature, des paysages et des sites des départements de la région ;

« b) De l'organisme de gestion de tout parc naturel régional se trouvant dans l'emprise de la région tel que prévu à l'article L. 333-1 ;

« c) De l'établissement public d'un parc national en tant qu'il s'applique aux espaces inclus dans ce parc conformément à l'article L. 331-3.

« Il est également soumis, conformément à l'article L. 112-3 du code rural et de la pêche maritime, en cas de réduction des espaces agricoles ou forestiers, à l'avis :

« – de la chambre régionale d'agriculture ;

« – de l'Institut national de l'origine et de la qualité dans les zones d'appellation d'origine contrôlée ;

« – le cas échéant, du Centre national de la propriété forestière.

« Le schéma régional des carrières est ensuite concomitamment soumis à l'avis :

« – du conseil régional ;

« – des conseils généraux des départements de la région ;

« – des préfets de région des autres régions identifiées comme consommatrices de granulats ou de substances d'intérêt régional ou national extraits dans la région ;

« – des formations "carrières" des commissions départementales de la nature, des paysages et des sites des départements, hors de la région, identifiés comme consommateurs de granulats ou de substances d'intérêt régional ou national extraits dans la région ;

« – des conseils régionaux des autres régions identifiées comme consommatrices de granulats ou de substances d'intérêt régional ou national extraits dans la région.

« Les avis sont rendus dans un délai de deux mois suivant la réception de la demande. En l'absence de réponse, ils sont réputés favorables.

« Le schéma régional des carrières est mis à disposition du public en application de l'article L. 122-8 du présent code.

« Il est approuvé par le préfet de région puis rendu public dans les conditions définies à l'article L. 122-10.

« Les autorisations et enregistrements d'exploitations de carrières délivrés en application du présent titre doivent être compatibles avec ce schéma.

« III. – Le schéma régional des carrières prend en compte le schéma régional de cohérence écologique et précise les mesures permettant d'éviter, de réduire et, le cas échéant, de compenser les atteintes aux continuités écologiques que sa mise en œuvre est susceptible d'entraîner.

« Le schéma régional des carrières doit être compatible ou rendu compatible dans un délai de trois ans avec les dispositions des schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux et des schémas d'aménagement et de gestion des eaux, s'ils existent.

« Les schémas de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les plans d'occupation des sols ou les cartes communales prennent en compte les schémas régionaux des carrières, le cas échéant dans un délai de trois ans après la publication de ces schémas lorsque ces derniers leur sont postérieurs.

« IV. – Toutefois, les schémas départementaux des carrières continuent à être régis par le présent article, dans sa rédaction antérieure à la loi n° du pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, jusqu'à l'adoption d'un schéma régional des carrières, qui au plus tard doit intervenir dans un délai de cinq ans à compter du 1^{er} janvier suivant la date de publication de la même loi.

« En Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion, à Mayotte, à Saint-Martin et à Saint-Pierre-et-Miquelon, ce délai est porté à dix ans. »

V. – Le code de commerce est ainsi modifié :

1° L'article L. 752-1 est ainsi modifié :

a) Au début du premier alinéa, la mention : « I. – » est supprimée ;

b) Le II est remplacé par un 7° et trois alinéas ainsi rédigés :

« 7° La création ou l'extension d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile.

« Par dérogation au 7°, n'est pas soumise à autorisation d'exploitation commerciale la création d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile, intégré à un magasin de détail ouvert au public à la date de publication de la loi n° du pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, et n'emportant pas la création d'une surface de plancher de plus de 20 mètres carrés.

« Le propriétaire du site d'implantation bénéficiant de l'autorisation d'exploitation commerciale est responsable de l'organisation de son démantèlement et de la remise en état de ses terrains d'assiette s'il est mis fin à l'exploitation et qu'aucune réouverture au public n'intervient sur le même emplacement pendant un délai de trois ans, ce délai ne courant, en cas de procédure de redressement judiciaire de l'exploitant, que du jour où le propriétaire a recouvré la pleine et entière disposition des locaux.

« Un décret en Conseil d'État détermine les prescriptions générales régissant les opérations de démantèlement et de remise en état d'un site mentionnées à l'avant-dernier alinéa. Il détermine également les conditions de constatation par le représentant de l'État dans le département de la carence du ou des propriétaires mentionnés au même alinéa pour conduire ces opérations. » ;

2° L'article L. 752-3 est complété par un III ainsi rédigé :

« III. – Au sens du présent code, constituent des points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisés pour l'accès en automobile, les installations, aménagements ou équipements conçus pour le retrait par la clientèle de marchandises commandées par voie télématique ainsi que les pistes de ravitaillement attenantes. » ;

2° bis À la première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 752-4, les mots : « de coopération intercommunale ou du syndicat mixte visé aux

articles L. 122-4 et L. 122-4-1 » sont remplacés par les mots : « prévu à l'article L. 122-4 » ;

3° À l'article L. 752-5, après le mot : « détail, », sont insérés les mots : « ou points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisés pour l'accès en automobile, » ;

4° Au dernier alinéa de l'article L. 752-15, après le mot : « détail, », sont insérés les mots : « ou pour la création d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile, » ;

5° La section 2 du chapitre II du titre V du livre VII est complétée par un article L. 752-16 ainsi rétabli :

« *Art. L. 752-16.* – Pour les points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail mentionnés à l'article L. 752-3, l'autorisation est accordée par piste de ravitaillement et par mètre carré d'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées au retrait des marchandises. » ;

6° L'article L. 752-23 est ainsi modifié :

a) Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Il en est de même en ce qui concerne les points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail mentionnés à l'article L. 752-3 lorsque les agents habilités constatent l'exploitation d'une surface d'emprise au sol ou d'un nombre de pistes de ravitaillement non autorisé. » ;

b) Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« En ce qui concerne les points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail, la surface mentionnée au troisième alinéa du présent article est égale à la somme des surfaces énoncées à l'article L. 752-16. »

c) Au troisième alinéa, le mot : « deuxième » est remplacé par le mot : « troisième ».

V bis. – Par dérogation aux dispositions du 7° de l'article L. 752-1 du code de commerce, ne sont pas soumis à une autorisation d'exploitation commerciale les projets mentionnés à ce 7° pour lesquels, selon les cas, un permis a été accordé expressément ou tacitement ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable est intervenue avant l'entrée en vigueur de la présente loi.

VI. – À la fin de la seconde phrase du troisième alinéa du VIII de l'article 17 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, l'année : « 2016 » est remplacée par l'année : « 2017 ».

VII. – À la première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4433-9 du code général des collectivités territoriales, les mots : « de coopération intercommunale et les syndicats mixtes chargés de l'élaboration et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale en application des articles L. 122-4 et L. 122-4-1 » sont remplacés par les mots : « prévus à l'article L. 122-4 ».

VIII. – Au deuxième alinéa de l'article L. 302-2 du code de la construction et de l'habitation, les références : « aux articles L. 122-4 et L. 122-4-1 » sont remplacées par la référence : « à l'article L. 122-4 ».

VIII *bis*. – Au premier alinéa de l'article L. 112-3 du code rural et de la pêche maritime, après le mot : « carrières », sont insérés les mots : « ou au schéma régional des carrières ».

IX. – Au deuxième alinéa de l'article L. 1214-14 du code des transports, les mots : « mentionné aux articles L. 122-4 et L. 122-4-1 » sont remplacés par les mots : « prévu à l'article L. 122-4 ».

Article 58 *bis* AA

(Supprimé)

.....

CHAPITRE II

Mesures relatives à la modernisation des documents de planification communaux et intercommunaux

Section 1

Prise en compte de l'ensemble des modes d'habitat

Article 59

Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° À l'intitulé du chapitre IV du titre IV du livre IV, le mot : « caravanes » est remplacé par les mots : « résidences mobiles ou démontables » ;

2° L'article L. 444-1 est ainsi modifié :

« a) La première phrase est ainsi rédigée :

« L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs définies par décret en Conseil d'État ou de résidences mobiles au sens de l'article 1^{er} de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, est soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État. » ;

b) Est ajoutée une phrase ainsi rédigée :

« Ils peuvent être autorisés dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans les conditions prévues au 6° du I de l'article L. 123-1-5. » ;

3° L'article L. 111-4 est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

« Un décret en Conseil d'État définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme. » ;

4° L'article L. 121-1 est ainsi modifié :

a) Le 1° est complété par un *d* ainsi rédigé :

« d) Les besoins en matière de mobilité. » ;

b) Au 1° *bis*, après le mot : « paysagère », il est inséré le mot : « , notamment » ;

c) Le 2° est ainsi modifié :

– les mots : « en matière » sont remplacés par les mots : « de l'ensemble des modes » ;

– les mots : « et de développement des transports collectifs » sont remplacés par les mots : « motorisés et de développement des transports alternatifs à l’usage individuel de l’automobile » ;

d) Au 3°, après le mot : « prévisibles, », sont insérés les mots : « des risques miniers, ».

Section 2

Modernisation des cartes communales

.....

Section 3

Compétence des communes en matière de délivrance des autorisations d’urbanisme

.....

Section 4

Transformation des plans d’occupation des sols en plans locaux d’urbanisme

.....

Section 5

Transfert de compétences, modernisation du plan local d’urbanisme communautaire et évolution des périmètres des plans locaux d’urbanisme

Article 63

I. – Le code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :

1° Le I de l’article L. 5214-16 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « des compétences » sont remplacés par les mots : « les compétences » ;

b) Le 1° est ainsi rédigé :

« 1° Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire ; schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur ; plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ; »

2° Aux 2° de l'article L. 5214-23-1 et du I de l'article L. 5216-5, après le mot : « secteur ; », sont insérés les mots : « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ; ».

II. – La communauté de communes ou la communauté d'agglomération existant à la date de publication de la présente loi, ou celle créée ou issue d'une fusion après la date de publication de cette même loi, et qui n'est pas compétente en matière de plan local d'urbanisme, de documents d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale le devient le lendemain de l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la publication de ladite loi. Si, dans les trois mois précédant le terme du délai de trois ans mentionné précédemment, au moins 25 % des communes représentant au moins 20 % de la population s'y opposent, ce transfert de compétences n'a pas lieu.

Si, à l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la publication de la présente loi, la communauté de communes ou la communauté d'agglomération n'est pas devenue compétente en matière de plan local d'urbanisme, de documents d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, elle le devient de plein droit le premier jour de l'année suivant l'élection du président de la communauté consécutive au renouvellement général des conseils municipaux et communautaires, sauf si les communes s'y opposent dans les conditions prévues au premier alinéa du présent II.

Si, à l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la publication de la présente loi, la communauté de communes ou la communauté d'agglomération n'est pas devenue compétente en matière de plan local d'urbanisme, de documents d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale peut également à tout moment se prononcer par un vote sur le transfert de cette compétence à la communauté. S'il se prononce en faveur du transfert, cette compétence est transférée à la communauté, sauf si les communes membres s'y opposent dans les conditions prévues au premier alinéa du présent II, dans les trois mois suivant le vote de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre.

II bis. – Dans les trois ans qui suivent la publication de la présente loi, les communes membres d'une communauté de communes ou d'une

communauté d'agglomération peuvent transférer la compétence en matière de plan local d'urbanisme, de documents d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, mentionnée au II du présent article, selon les modalités prévues à l'article L. 5211-17 du code général des collectivités territoriales.

III. – (*Supprimé*)

IV. – Si une commune membre de la communauté de communes ou de la communauté d'agglomération a engagé, avant la date de transfert de la compétence, une procédure d'élaboration, de révision, de modification ou de mise en compatibilité avec une déclaration de projet d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale, la communauté de communes ou la communauté d'agglomération devenue compétente peut décider, en accord avec cette commune, de poursuivre sur son périmètre initial ladite procédure.

V. – La section 10 du chapitre I^{er} du titre I^{er} du livre II de la cinquième partie du code général des collectivités territoriales est complétée par un article L. 5211-62 ainsi rédigé :

« Art. L. 5211-62. – Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre exerce la compétence relative au plan local d'urbanisme, son organe délibérant tient, au moins une fois par an, un débat portant sur la politique locale de l'urbanisme. »

Article 64

I. – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa du I de l'article L. 121-4, les mots : « compétentes en matière d'organisation des transports urbains » sont remplacés par les mots : « organisatrices prévues à l'article L. 1231-1 du code des transports » ;

2° L'article L. 123-1 est ainsi modifié :

a) Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;

b) Après la deuxième phrase du premier alinéa, est insérée une phrase ainsi rédigée :

« Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ou de plan de déplacements urbains, il comprend également un programme d'orientations et d'actions. » ;

c) Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le programme d'orientations et d'actions comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat ou des transports et des déplacements définie par le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat ou de plan de déplacements urbains. » ;

d) Le deuxième alinéa est ainsi modifié :

– au début, est ajoutée la mention : « II. – » ;

– est ajoutée une phrase ainsi rédigée :

« L'établissement public de coopération intercommunale compétent engage une procédure d'élaboration ou de révision d'un plan local d'urbanisme couvrant l'intégralité de son territoire lorsqu'il le décide et, au plus tard, lorsqu'il révisé un des plans locaux d'urbanisme applicables dans son périmètre. » ;

e) Après le deuxième alinéa, sont insérés cinq alinéas ainsi rédigés :

« Lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale ou par la Métropole de Lyon, le plan local d'urbanisme peut tenir lieu de programme local de l'habitat. Dans ce cas, il poursuit les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

« Lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent qui est autorité organisatrice au sens de l'article L. 1231-1 du code des transports, le plan local d'urbanisme peut tenir lieu de plan de déplacements urbains. Dans ce cas, il poursuit les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du même code. Il comprend le ou les plans de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics, prévus à l'article 45 de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, applicables sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

« Lorsqu'une communauté de communes de moins de 30 000 habitants élabore un plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat ou lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas soumis à l'obligation d'élaborer un plan de déplacements urbains en application de l'article L. 1214-3 du code des transports élabore

un plan local d'urbanisme tenant lieu de plan de déplacements urbains, ce plan comprend un programme d'orientations et d'actions et, si nécessaire, des dispositions relatives à l'habitat ou aux transports et déplacements dans les orientations d'aménagement et de programmation.

« Lorsque le programme local de l'habitat ou le plan de déplacements urbains arrive à échéance ou lorsque l'expiration du délai de validité du programme local de l'habitat ou du plan de déplacements urbains intervient avant la délibération portant approbation d'un plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat ou de plan de déplacements urbains, ce programme ou ce plan peut être prorogé jusqu'à l'approbation du plan local d'urbanisme. Cette prorogation est décidée, pour une durée de trois ans renouvelable une fois, par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, et après accord du préfet de département.

« Il en est de même lorsqu'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale est révisé pour intégrer les dispositions tenant lieu de programme local de l'habitat ou de plan de déplacements urbains. » ;

f) Au début des troisième, quatrième, sixième et septième alinéas, sont ajoutées, respectivement, les mentions : « III. – », « IV. – », « V. – » et « VI. – » ;

f bis) Après le sixième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« En cas de déclaration d'illégalité ou d'annulation par voie juridictionnelle de l'intégralité d'un plan local d'urbanisme couvrant le territoire d'une commune située dans le périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent, celui-ci peut approuver un plan local d'urbanisme sur le territoire de la commune concernée. »

g) Les huitième à dernier alinéas sont supprimés ;

3° L'article L. 123-1-1 est ainsi rétabli :

« Art. L. 123-1-1. – En cas de modification de la limite territoriale entre deux communes, les dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie de territoire communal détachée d'une des communes restent applicables dans ce territoire après le rattachement à l'autre commune.

« Toutefois, si la commune de rattachement a précisé, dans le dossier soumis à enquête publique, en application de l'article L. 2112-2 du code général des collectivités territoriales, qu'elle entendait que la modification

de limite territoriale emporte, par dérogation au premier alinéa du présent article, abrogation des dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie rattachée, ces dispositions sont abrogées. Cette faculté n'est pas ouverte à la commune de rattachement si celle-ci est membre du même établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme que la commune d'origine.

« En cas de modification du périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou en cas de fusion d'au moins deux établissements publics de coopération intercommunale, les dispositions du ou des plans locaux d'urbanisme applicables aux territoires concernés par cette modification ou cette fusion restent applicables. Elles peuvent être modifiées selon les procédures prévues aux articles L. 123-13-1 à L. 123-13-3, ainsi qu'aux articles L. 123-14 et L. 123-14-2 du présent code, jusqu'à l'approbation ou la révision d'un plan local d'urbanisme couvrant l'intégralité du territoire de l'établissement public de coopération intercommunale concerné. Celui-ci engage la procédure d'élaboration ou de révision de ce plan lorsqu'il le décide et au plus tard lorsqu'il doit réviser un des plans locaux d'urbanisme applicables dans son périmètre.

« Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale compétent dont le plan local d'urbanisme est en cours d'élaboration, de révision, de modification ou de mise en compatibilité avec une déclaration de projet intègre dans son périmètre une commune ou un établissement public de coopération intercommunale, il peut approuver, réviser, modifier ou mettre en compatibilité ce plan dans son périmètre initial. La procédure d'élaboration ou de révision de ce plan peut être étendue à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale nouvellement intégré si le débat sur le projet d'aménagement et de développement durables de ce plan n'a pas eu lieu au moment de leur intégration.

« Lorsqu'au moins deux établissements publics de coopération intercommunale fusionnent, l'établissement public nouvellement compétent peut achever dans leur périmètre initial les procédures d'élaboration, de révision, de modification ou de mise en compatibilité avec une déclaration de projet de leur plan local d'urbanisme engagées avant la fusion. L'établissement public nouvellement compétent peut étendre la procédure d'élaboration ou de révision d'un de ces plans à l'ensemble de son territoire, si le débat sur le projet d'aménagement et de développement durables de ce plan n'a pas eu lieu au moment de la fusion.

« Dans les cas mentionnés aux quatrième ou cinquième alinéas du présent article, l'établissement public de coopération intercommunale nouvellement compétent achève la procédure d'élaboration, de révision, de modification ou de mise en compatibilité dans un délai de deux ans à compter de l'intégration ou de la fusion.

« Lorsque le périmètre d'un plan local d'urbanisme en cours d'élaboration ou de révision est intégré dans sa totalité dans le périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, ce plan ne peut être approuvé ou révisé que par l'établissement public nouvellement compétent, et ce dans son périmètre initial, si le débat sur le projet d'aménagement et de développement durables a été tenu avant cette intégration et si l'approbation ou la révision a lieu dans le délai de deux ans suivant l'intégration.

« Lorsque le périmètre d'un plan local d'urbanisme en cours de modification ou de mise en compatibilité en application des articles L. 123-14 et L. 123-14-2 est intégré dans sa totalité dans le périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, la modification ou la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme ne peut être adoptée que par l'établissement public nouvellement compétent, dans son périmètre initial, et ce dans un délai de deux ans à compter de son intégration.

« Dans les cas prévus aux cinquième, septième et huitième alinéas du présent article, l'établissement public nouvellement compétent est substitué de plein droit, à la date de l'intégration ou de la fusion, dans tous les actes et délibérations afférents à la procédure engagée avant l'intégration ou la fusion.

« Si un plan approuvé, révisé, modifié ou mis en compatibilité dans les conditions prévues aux septième et huitième alinéas ne couvre le territoire que d'une commune, il ne comprend ni de dispositions tenant lieu de programme local de l'habitat, ni de plan de déplacements urbains. » ;

3° *bis* L'article L. 123-1-1-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Une ou plusieurs communes membres d'une communauté de communes ou d'une communauté d'agglomération peuvent demander à être couvertes par un plan de secteur. Après un débat au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, celui-ci délibère sur l'opportunité d'élaborer ce plan. » ;

4° L'article L. 123-1-4 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa du 1 est ainsi modifié :

– après le mot : « environnement, », sont insérés les mots : « notamment les continuités écologiques, » ;

– est ajoutée une phrase ainsi rédigée :

« Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces. » ;

b) Les 2 et 3 sont ainsi rédigés :

« 2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

« 3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

« En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à l'article L. 122-1-9 du présent code. » ;

5° L'article L. 123-1-9 est ainsi modifié :

a) Le deuxième alinéa est ainsi modifié :

– à la première phrase, les mots : « du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, » et les mots : « et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, » sont supprimés ;

– la dernière phrase est supprimée ;

b) Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les dispositions relatives aux transports et aux déplacements des orientations d'aménagement et de programmation et du programme d'orientations et d'actions du plan local d'urbanisme tenant lieu de plan de

déplacements urbains sont compatibles avec les dispositions du plan régional pour la qualité de l'air et du schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie. » ;

c) À la première phrase du troisième alinéa, les mots : « de ces documents » sont remplacés par les mots : « des documents mentionnés aux deuxième et troisième alinéas » ;

d) Le dernier alinéa est supprimé ;

6° L'article L. 123-1-10 est ainsi modifié :

a) Au début du premier alinéa, sont ajoutés les mots : « En l'absence de schéma de cohérence territoriale, » ;

b) Au dernier alinéa, la référence : « L. 123-1-9 » est remplacée par la référence : « L. 111-1-1 » ;

7° L'article L. 123-1-12 est ainsi rédigé :

« Art. L. 123-1-12. – Le règlement fixe les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au II de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

« Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation.

« Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

« Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de plan de déplacements urbains, le règlement fixe les obligations minimales en matière de stationnement pour les véhicules non motorisés, en tenant compte notamment de la desserte en transports publics réguliers et, le cas échéant, de la destination des bâtiments, dans le respect des conditions prévues au même II. Il détermine des secteurs à l'intérieur desquels les conditions de desserte et de transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations minimales en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, notamment pour la construction d'immeubles de bureaux. À l'intérieur de ces secteurs, il fixe un nombre

maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que l'habitation.

« Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du troisième alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

« En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions définies à l'article L. 332-7-1 du présent code.

« Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. » ;

8° Après le deuxième alinéa de l'article L. 123-5, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les actes pris au titre de la police du stationnement et de la circulation, ainsi que les actes et décisions relatifs à la voirie et à la gestion du domaine public routier sont compatibles ou rendus compatibles avec les dispositions du plan local d'urbanisme tenant lieu de plan de déplacements urbains, dans les conditions définies aux articles L. 1214-5 et L. 1214-6 du code des transports. » ;

9° L'article L. 123-6 est ainsi modifié :

aa) À la première phrase du premier alinéa, le mot : « concertation » est remplacé par le mot : « collaboration » ;

ab) Après la première phrase, est insérée une phrase ainsi rédigée :

« L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale arrête les modalités de cette collaboration après avoir réuni

une conférence intercommunale rassemblant, à l'initiative de son président, l'ensemble des maires des communes membres. » ;

a) (Supprimé)

b) À la seconde phrase du premier alinéa, le mot : « zones » est remplacé par le mot : « espaces » ;

b bis) Au deuxième alinéa, le mot : « concertation » est remplacé par le mot : « collaboration » ;

c) Au troisième alinéa, après les mots : « dont la commune est membre », sont insérés les mots : « , au syndicat d'agglomération nouvelle » ;

10° Après le deuxième alinéa de l'article L. 123-8, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de plan de déplacements urbains, les représentants des professions et des usagers des voies et modes de transport, les représentants d'associations de protection de l'environnement agréées au titre de l'article L. 141-1 du code de l'environnement ainsi que des associations de personnes handicapées ou dont la mobilité est réduite sont consultés, à leur demande, sur le projet. » ;

10° *bis* L'article L. 123-9 est ainsi modifié :

a) (Supprimé)

a bis) À la troisième phrase du deuxième alinéa, le mot : « intercommunal » est remplacé par les mots : « tenant lieu de programme local de l'habitat » et les mots : « comité régional de l'habitat » sont remplacés par les mots : « comité régional de l'habitat et de l'hébergement » ;

b) À la fin du dernier alinéa, les mots : « de ses membres » sont remplacés par les mots : « des suffrages exprimés » ;

10° *ter* Après le mot : « environnement, », la fin du deuxième alinéa de l'article L. 123-10 est ainsi rédigée : « les avis qui ont été joints au dossier, les observations du public et le rapport du commissaire ou de la commission d'enquête sont présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale. Ensuite, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale approuve le projet de plan local d'urbanisme à la majorité des suffrages exprimés, en tenant

compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête. » ;

10° *quater* Après le deuxième alinéa de l'article L. 123-10, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Lorsque le plan local d'urbanisme est approuvé par une métropole, ou par la métropole de Lyon, le conseil de la métropole l'approuve à la majorité simple des votes exprimés.

« Après l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération du conseil municipal. » ;

11° L'article L. 123-12 est ainsi modifié :

a) À la première phrase du deuxième alinéa, après le mot : « approuvé, », sont insérés les mots : « ou lorsqu'il comporte des dispositions tenant lieu de programme local de l'habitat, » ;

b) Le 3° est complété par les mots : « , ou ont fait l'objet d'un avis défavorable ou de réserves émises par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement » ;

12° L'article L. 123-12-1 est ainsi rédigé :

« Art. L. 123-12-1. – L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal procède, neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du plan local d'urbanisme, à une analyse des résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 121-1 du présent code et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, la durée de neuf ans précédemment mentionnée est ramenée à six ans et l'évaluation porte également sur les résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

« Cette analyse des résultats est organisée tous les neuf ans ou, si le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, tous les six ans et donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

« Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, le préfet peut demander les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au plan lorsque ce dernier ne répond pas aux objectifs définis à l'article L. 302-2 du code de la construction et de l'habitation. Dans un délai d'un mois, l'établissement public de coopération intercommunale fait connaître au préfet s'il entend procéder aux modifications. À défaut d'accord ou à défaut d'une délibération approuvant les modifications demandées dans un délai d'un an à compter de la demande de modifications, le préfet engage une modification ou une révision du plan.

« Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale réalise, trois ans au plus tard à compter de la délibération portant approbation ou révision de ce plan, un bilan de l'application des dispositions de ce plan relatives à l'habitat au regard des objectifs prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation. Ce bilan est transmis au préfet de département. Il est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision. » ;

13° L'article L. 123-12-2 est abrogé ;

14° L'article L. 123-14-1 est ainsi modifié :

a) Le troisième alinéa est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :

« – à l'issue du délai mentionné au deuxième alinéa du III de l'article L. 111-1-1, le plan local d'urbanisme n'a pas été rendu compatible avec le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur ;

« – en l'absence de schéma de cohérence territoriale et à l'issue du délai de trois ans mentionné au quatrième alinéa du III de l'article L. 111-1-1, le plan local d'urbanisme n'a pas été rendu compatible ou n'a pas pris en compte les documents mentionnés aux I et II du même article L. 111-1-1 ;

« – à l'issue du délai de trois ans mentionné au dernier alinéa de l'article L. 123-1-9, le plan local d'urbanisme n'a pas été rendu compatible avec les documents mentionnés aux deuxième et troisième alinéas de ce même article ; »

b) Au quatrième alinéa, la référence : « à la seconde phrase du troisième alinéa » est remplacée par la référence : « au dernier alinéa » ;

15° Le livre VI est complété par un article L. 600-9 ainsi rédigé :

« Art. L. 600-9. – Si le juge administratif, saisi de conclusions dirigées contre un schéma de cohérence territoriale, un plan local d'urbanisme ou une carte communale, estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'une illégalité entachant l'élaboration ou la révision de cet acte est susceptible d'être régularisée, il peut, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, surseoir à statuer jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation et pendant lequel le document d'urbanisme reste applicable, sous les réserves suivantes :

« 1° En cas d'illégalité autre qu'un vice de forme ou de procédure, pour les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'illégalité est susceptible d'être régularisée par une procédure de modification prévue aux articles L. 122-14-1 à L. 122-14-3 ou L. 123-13-1 à L. 123-13-3 ou au cinquième alinéa de l'article L. 124-2 ;

« 2° En cas d'illégalité pour vice de forme ou de procédure, le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'illégalité a eu lieu, pour les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme, après le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables.

« Si la régularisation intervient dans le délai fixé, elle est notifiée au juge, qui statue après avoir invité les parties à présenter leurs observations.

« Si, après avoir écarté les autres moyens, le juge administratif estime que le vice qu'il relève affecte notamment un plan de secteur, le programme d'orientations et d'actions du plan local d'urbanisme ou les dispositions relatives à l'habitat ou aux transports et déplacements des orientations d'aménagement et de programmation, il peut limiter à cette partie la portée de l'annulation qu'il prononce. »

II. – (*Supprimé*)

III. – Sous réserve des dispositions du deuxième alinéa du II de l'article 65 de la présente loi, les organes délibérants des établissements publics de coopération intercommunale ayant engagé l'élaboration, la révision ou la modification d'un plan local d'urbanisme à la date de publication de la présente loi peuvent opter pour poursuivre la procédure selon les dispositions en vigueur antérieurement à cette date. Toutefois, les articles L. 123-1-1 et L. 600-9 du code de l'urbanisme, dans leur rédaction résultant de la présente loi, sont applicables aux documents dont l'élaboration, la révision ou la modification a été engagée avant la publication de cette même loi.

Les plans locaux d'urbanisme élaborés ou révisés par un établissement public de coopération intercommunale avant la date de publication de ladite loi, ainsi que ceux dont la procédure d'élaboration ou de révision est achevée après cette même date conformément aux dispositions applicables antérieurement à ladite date, sont mis en conformité avec les dispositions issues de la présente loi lors de leur prochaine révision. Les dispositions de l'article L. 123-12-1 du même code, dans sa rédaction résultant de la même loi, et relatives à l'analyse des résultats et à l'opportunité d'une révision des plans locaux d'urbanisme sont applicables à compter du 1^{er} juillet 2015.

IV. – Le V de l'article 19 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement est ainsi modifié :

1° À la deuxième phrase du quatrième alinéa, la référence : « deuxième alinéa » est remplacée par la référence : « premier alinéa du II » ;

2° La première phrase du dernier alinéa est complétée par les mots : « tenant lieu, le cas échéant, de programme local de l'habitat ou de plan de déplacements urbains » ;

3° La dernière phrase du dernier alinéa est supprimée.

V et VI. – (*Supprimés*)

VII. – Lorsqu'aucune commune d'un parc naturel régional n'est comprise dans le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale, la charte du parc naturel régional, approuvée avant la fin du sixième mois suivant la promulgation de la présente loi, peut comporter un chapitre individualisé tenant lieu de plan local d'urbanisme intercommunal dès lors qu'il :

1° Porte sur le périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ;

2° Respecte les principes et les objectifs des plans locaux d'urbanisme énoncés à l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, à l'exception des deuxième à cinquième alinéas du II ;

3° Comprend les documents constitutifs d'un plan local d'urbanisme mentionnés au premier alinéa du I du même article L. 123-1 ;

4° Est élaboré dans les conditions d'un plan local d'urbanisme définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12-1 du même code.

Le chapitre individualisé tient lieu de plan local d'urbanisme jusqu'à la prochaine révision de la charte ou jusqu'à l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal. Il peut faire l'objet des procédures d'évolution prévues aux articles L. 123-13-1 à L. 123-14-2 du code de l'urbanisme.

.....

CHAPITRE III

Lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Article 65

I. – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° L'article L. 122-1-2 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, après les mots : « d'environnement, », sont insérés les mots : « notamment en matière de biodiversité, » ;

b) Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Il identifie, en prenant en compte la qualité des paysages et du patrimoine architectural, les espaces dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent analyser les capacités de densification et de mutation en application de l'article L. 123-1-2. » ;

2° L'article L. 123-1-2 est ainsi modifié :

a) Au deuxième alinéa, après les mots : « d'environnement, », sont insérés les mots : « notamment en matière de biodiversité, » ;

b) Après le deuxième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Il analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

« Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. » ;

c) Le troisième alinéa est complété par les mots : « au cours des dix années précédant l’approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d’urbanisme » ;

2° *bis* L’article L. 123-1-3 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, après le mot : « urbanisme, », sont insérés les mots : « de paysage, » ;

b) Au dernier alinéa, après le mot : « objectifs », il est inséré le mot : « chiffrés » ;

3° Après le 3° du I de l’article L. 123-13, il est inséré un 4° ainsi rédigé :

« 4° Soit d’ouvrir à l’urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n’a pas été ouverte à l’urbanisation ou n’a pas fait l’objet d’acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l’établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l’intermédiaire d’un opérateur foncier. » ;

4° L’article L. 123-13-1 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « ou les orientations d’aménagement et de programmation » sont remplacés par les mots : « , les orientations d’aménagement et de programmation ou le programme d’orientations et d’actions » ;

b) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque le projet de modification porte sur l’ouverture à l’urbanisation d’une zone, une délibération motivée de l’organe délibérant de l’établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l’utilité de cette ouverture au regard des capacités d’urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d’un projet dans ces zones. » ;

5° À la seconde phrase du second alinéa de l’article L. 123-18, le mot : « dernier » est remplacé par le mot : « deuxième ».

II. – L’article L. 122-1-2 du code de l’urbanisme, dans sa rédaction en vigueur antérieurement à la date de publication de la présente loi, demeure applicable aux procédures en cours si le débat sur les orientations du projet d’aménagement et de développement durables a eu lieu avant cette date.

L’article L. 123-1-2 du même code, dans sa rédaction en vigueur antérieurement à la date de publication de la présente loi, demeure

applicable aux procédures en cours si le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables a eu lieu avant cette date ou, lorsque ce débat n'est pas exigé, avant la date de notification aux personnes publiques associées.

Le 3° du I entre en vigueur à compter du 1^{er} juillet 2015. Le 4° du I n'est pas applicable aux procédures de modification des plans locaux d'urbanisme lorsque le projet de modification a été notifié aux personnes publiques associées à la date de publication de la présente loi.

Article 66

I. – L'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« *Art. L. 111-1-2. – I. – En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale opposable aux tiers, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seuls sont autorisés, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :*

« 1° L'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales ;

« 2° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, 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, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;

« 3° Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;

« 4° Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publiques, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 et aux

dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre I^{er} ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

« II. – La construction de bâtiments nouveaux mentionnée au 1° du I du présent article et les projets de constructions, aménagements, installations et travaux mentionnés aux 2° et 3° du même I ayant pour conséquence une réduction des surfaces situées dans les espaces autres qu'urbanisés et sur lesquelles est exercée une activité agricole ou qui sont à vocation agricole doivent être préalablement soumis pour avis par le représentant de l'État dans le département à la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai d'un mois à compter de la saisine de la commission.

« Les constructions ou installations mentionnées au 4° du même I sont soumises pour avis conforme à cette même commission départementale. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai d'un mois à compter de la saisine de la commission. »

I bis. – Le premier alinéa de l'article L. 121-3 du même code est remplacé par sept alinéas ainsi rédigés :

« Les communes, les établissements publics de coopération intercommunale et les collectivités territoriales peuvent créer avec l'État et les établissements publics ou d'autres organismes qui contribuent à l'aménagement et au développement de leur territoire des organismes de réflexion, et d'études et d'accompagnement des politiques publiques, appelés agences d'urbanisme. Ces agences d'ingénierie partenariale ont notamment pour missions :

« 1° De suivre les évolutions urbaines et de développer l'observation territoriale ;

« 2° De participer à la définition des politiques d'aménagement et de développement et à l'élaboration des documents d'urbanisme et de planification qui leur sont liés, notamment les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme intercommunaux ;

« 3° De préparer les projets d'agglomération métropolitains et territoriaux, dans un souci d'approche intégrée et d'harmonisation des politiques publiques ;

« 4° De contribuer à diffuser l'innovation, les démarches et les outils du développement territorial durable et la qualité paysagère et urbaine ;

« 5° D’accompagner les coopérations transfrontalières et les coopérations décentralisées liées aux stratégies urbaines.

« Elles peuvent prendre la forme d’association ou de groupement d’intérêt public. Ces derniers sont soumis au chapitre II de la loi n° 2011-525 du 17 mai 2011 de simplification et d’amélioration de la qualité du droit. Ils peuvent recruter du personnel propre régi par le code du travail. »

II. – (*Supprimé*)

III. – Au cinquième alinéa de l’article L. 145-5 du même code, après la référence : « 1° », est insérée la référence : « du I ».

IV. – Les délibérations prises sur le fondement du 4° de l’article L. 111-1-2 du code de l’urbanisme, dans sa rédaction antérieure à la publication de la présente loi, demeurent applicables jusqu’à la délivrance des permis et déclarations préalables déposés avant la publication de la même loi pour des constructions ou installations autorisées en application de ces délibérations.

Le II de l’article L. 122-2 du même code, dans sa rédaction résultant de la présente loi, est applicable à ces constructions et installations.

.....

Article 66 bis

(Pour coordination)

La première phrase du premier alinéa de l’article L. 135 B du livre des procédures fiscales est ainsi modifiée :

1° Les références : « L. 321-1, L. 324-1 et L. 326-1 du code de l’urbanisme » sont remplacées par les mots : « L. 122-4, L. 321-1, L. 324-1 et L. 326-1 du code de l’urbanisme, aux agences d’urbanisme mentionnées à l’article L. 121-3 du même code, aux sociétés d’aménagement foncier et d’établissement rural mentionnées à l’article L. 141-1 du code rural et de la pêche maritime, aux concessionnaires des opérations d’aménagement mentionnés à l’article L. 300-4 du code de l’urbanisme, aux associations foncières urbaines mentionnées à l’article L. 322-1 du même code et aux observatoires des loyers mentionnés à l’article 16 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 » ;

2° À la fin, les mots : « politique foncière et d'aménagement » sont remplacés par les mots : « politiques foncière, d'urbanisme et d'aménagement et de transparence des marchés fonciers et immobiliers ».

.....

CHAPITRE IV

Mesures favorisant le développement de l'offre de construction

Section 1

Établissements publics fonciers d'État

Article 68

I. – L'article L. 321-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est ainsi rédigé :

« Dans les territoires où les enjeux d'intérêt général en matière d'aménagement et de développement durables le justifient, l'État peut créer des établissements publics fonciers. Leur superposition, totale ou partielle, avec des établissements publics fonciers locaux créés avant le 26 juin 2013 est soumise à l'accord des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre et des communes non membres de ces derniers dont le territoire est concerné par la superposition. À défaut de décision à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de leur saisine, leur accord est réputé acquis. »

2° La seconde phrase du troisième alinéa est complétée par les mots : « en coopération avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural et les autres organismes chargés de la préservation de ces espaces, dans le cadre de conventions » ;

3° L'avant-dernier alinéa est complété par les mots : « ou à faire l'objet d'un bail ».

II. – Au début de l'article L. 321-2 du même code, sont ajoutés les mots : « Sous réserve de l'accord prévu au premier alinéa de l'article L. 321-1, ».

Article 68 bis

(Pour coordination)

I. – Les articles 1608, 1609 et 1609 F du code général des impôts sont abrogés.

II. – La seconde phrase du troisième alinéa du II de l'article 1647 B *sexies* du code général des impôts est ainsi modifiée :

1° La référence : « 1608 » est supprimée ;

2° Les références : « 1609 à 1609 F » sont remplacées par les références : « 1609 B à 1609 D ».

Section 2

Établissements publics fonciers locaux

Article 69

Le chapitre IV du titre II du livre III du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° L'article L. 324-1 est ainsi modifié :

a) Au début, sont ajoutés trois alinéas ainsi rédigés :

« Les établissements publics fonciers locaux sont créés en considération d'enjeux d'intérêt général en matière d'aménagement et de développement durables.

« Ils mettent en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.

« Dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer au développement des activités économiques, à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi que, à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles en coopération avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural et les autres organismes chargés de la préservation de ces espaces, au travers de conventions. » ;

b) À la dernière phrase du premier alinéa, après le mot : « procéder, », sont insérés les mots : « en coopération avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural et » ;

c) Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« L'exercice du droit de préemption, en application du deuxième alinéa de l'article L. 210-1, s'inscrit dans le cadre de conventions passées avec le représentant de l'État dans le département. » ;

d) Au quatrième alinéa, après le mot : « préemption », sont insérés les mots : « et de priorité » ;

d bis) Le quatrième alinéa est complété par deux phrases ainsi rédigées :

« Ils peuvent agir dans le cadre des emplacements réservés prévus aux articles L. 123-1-5 et L. 123-2. Ils gèrent les procédures de délaissement prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6 à la demande de leurs collectivités. » ;

e) Au début de la première phrase du dernier alinéa, sont ajoutés les mots : « Sauf convention prévue au sixième alinéa du présent article, » ;

2° Le premier alinéa de l'article L. 324-2 est ainsi modifié :

a) À la première phrase, le mot : « préfet » est remplacé par les mots : « représentant de l'État dans la région » ;

b) À la même phrase, les mots : « qui sont compétents en matière de schéma de cohérence territoriale, de réalisation de zones d'aménagement concerté et » sont remplacés par les mots : « dotés de la compétence en matière » ;

c) La deuxième phrase est ainsi modifiée :

– le mot : « départements » est remplacé par le mot : « régions » ;

– le mot : « préfets » est remplacé par les mots : « représentants de l'État » ;

d) Au début de la troisième phrase, les mots : « La région et le département » sont remplacés par les mots : « Chacune de ces régions et chacun de leurs départements » ;

e) Les deux dernières phrases sont ainsi rédigées :

« Le représentant de l'État dans la région dispose d'un délai de trois mois à compter de la transmission des délibérations pour donner son accord ou motiver son refus. Cette motivation est fondée sur les données locales relatives aux périmètres existants ou proposés d'établissements publics fonciers ou de schémas de cohérence territoriale et à l'évaluation des besoins fonciers correspondant aux enjeux territoriaux en matière d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de déplacements et d'environnement. » ;

3° Après l'article L. 324-2-1, il est inséré un article L. 324-2-2 ainsi rédigé :

« Art. L. 324-2-2. – I. – L'établissement public foncier élabore un programme pluriannuel d'intervention qui :

« 1° Définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre ;

« 2° Précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement.

« II. – Le programme pluriannuel d'intervention tient compte des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme ainsi que des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat.

« Ce programme est transmis au préfet de région. » ;

4° Le 1° de l'article L. 324-5 est ainsi modifié :

a) Les mots : « et fixe » sont remplacés par le mot : « , approuve » ;

b) Sont ajoutés les mots : « et procède à leur révision » ;

5° L'article L. 324-10 est abrogé.

.....

Section 3

Droit de préemption

Article 70

I. – Le titre I^{er} du livre II du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Le deuxième alinéa de l'article L. 210-1 est ainsi modifié :

a) À la première phrase, les mots : « un terrain, bâti ou non bâti » sont remplacés par les mots : « un des biens ou droits énumérés aux 1° à 4° de l'article L. 213-1 du présent code » ;

a bis) À la deuxième phrase, la seconde occurrence du mot : « ou » est remplacée par le signe : « , » ;

b) La deuxième phrase est complétée par les mots : « ou à un des organismes agréés mentionnés à l'article L. 365-2 du même code » ;

1° bis (*Supprimé*)

2° Le second alinéa de l'article L. 211-2 est ainsi rédigé :

« Toutefois, la compétence d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, ainsi que celle de la métropole de Lyon en matière de plan local d'urbanisme, emporte leur compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain. » ;

2° bis Après l'article L. 211-2, il est inséré un article L. 211-2-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 211-2-1. – Dans les départements et régions d'outre-mer, le titulaire du droit de préemption peut également déléguer son droit à un organisme d'habitations à loyer modéré prévu à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation. Cette délégation ne peut être accordée qu'à l'occasion de l'aliénation d'un bien nécessaire à la réalisation des missions mentionnées au même article L. 411-2. » ;

3° L'article L. 211-4 est ainsi modifié :

aa) Au c, le mot : « dix » est remplacé par le mot : « quatre » ;

a) Le d est abrogé ;

b) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Pour la mise en œuvre du deuxième alinéa de l'article L. 210-1, le représentant de l'État dans le département peut également décider, par arrêté motivé, d'appliquer le droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées au présent article sur la totalité ou sur certaines parties du territoire soumis à ce droit. » ;

4° L'article L. 211-5 est ainsi modifié :

a) Le troisième alinéa est ainsi rédigé :

« En cas d'acquisition, l'article L. 213-14 est applicable. » ;

b) Le cinquième alinéa est supprimé ;

5° L'article L. 212-1 est ainsi modifié :

a) À la première phrase du premier alinéa, les mots : « ou de » sont remplacés par les mots : « et après avis de » ;

b) Sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :

« Des zones d'aménagement différé peuvent également être créées par délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ayant les compétences mentionnées au second alinéa de l'article L. 211-2, après avis des communes incluses dans le périmètre de la zone.

« En cas d'avis défavorable d'une de ces communes, la zone d'aménagement différé ne peut être créée que par arrêté du représentant de l'État dans le département. » ;

5° bis Le premier alinéa de l'article L. 212-2-2 est ainsi modifié :

a) À la première phrase, les mots : « l'une des fins définies » sont remplacés par les mots : « l'un des objets mentionnés » ;

b) À la seconde phrase, les mots : « troisième, quatrième, cinquième et sixième » sont remplacés par les mots : « quatrième, cinquième, sixième et septième » ;

6° L'article L. 212-3 est ainsi modifié :

a) Le troisième alinéa est ainsi rédigé :

« En cas d'acquisition, l'article L. 213-14 est applicable. » ;

b) Le cinquième alinéa est supprimé ;

6° bis L'article L. 213-1 est ainsi modifié :

a) Les deux premiers alinéas sont remplacés par cinq alinéas ainsi rédigés :

« Sont soumis au droit de préemption institué par l'un ou l'autre des deux précédents chapitres :

« 1° Tout immeuble ou ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, lorsqu'ils sont aliénés, à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit, à l'exception de ceux qui sont compris dans un plan de cession arrêté en application de l'article L. 631-22 ou des articles L. 642-1 et suivants du code de commerce ;

« 2° Les cessions de droits indivis portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, sauf lorsqu'elles sont consenties à l'un des coindivisaires, et les cessions de tantièmes contre remise de locaux à construire ;

« 3° Les cessions de la majorité des parts d'une société civile immobilière ou les cessions conduisant un acquéreur à détenir la majorité des parts de ladite société, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption. Le présent 3° ne s'applique pas aux sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ;

« 4° Les immeubles construits ou acquis par les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et qui sont leur propriété, sous réserve des droits des locataires définis à l'article L. 443-11 du même code. » ;

a bis) Au *a*, les mots : « immeubles construits ou acquis par les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et qui sont leur propriété, ainsi que les » sont supprimés ;

b) Au *c*, les références : « titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 relative à diverses opérations de construction » sont remplacées par les références : « chapitres II et III du titre I^{er} du livre II du code de la construction et de l'habitation » ;

c) Après les mots : « en application du », la fin du *d* est ainsi rédigée : « 2 de l'article L. 313-7 du code monétaire et financier ; »

6° *ter* Après l'article L. 213-1, il est inséré un article L. 213-1-2 ainsi rédigé :

« Art. L. 213-1-2. – Sont également soumis au droit de préemption les immeubles ou ensembles de droits sociaux mentionnés au 1° de l'article L. 213-1 lorsqu'ils constituent un apport en nature au sein d'une société civile immobilière. La déclaration d'intention d'aliéner est alors accompagnée

d'un état de la situation sociale, financière et patrimoniale de la société civile immobilière. » ;

7° L'article L. 213-2 est ainsi modifié :

a) La seconde phrase du premier alinéa est remplacée par quatre phrases ainsi rédigées :

« Cette déclaration comporte obligatoirement l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée ou, en cas d'adjudication, l'estimation du bien ou sa mise à prix, ainsi que les informations dues au titre de l'article L. 514-20 du code de l'environnement. Le titulaire du droit de préemption peut, dans le délai de deux mois prévu au troisième alinéa du présent article, adresser au propriétaire une demande unique de communication des documents permettant d'apprécier la consistance et l'état de l'immeuble, ainsi que, le cas échéant, la situation sociale, financière et patrimoniale de la société civile immobilière. La liste des documents susceptibles d'être demandés est fixée limitativement par décret en Conseil d'État. La déclaration d'intention d'aliéner peut être dématérialisée. » ;

b) Après le troisième alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

« Le délai est suspendu à compter de la réception de la demande mentionnée au premier alinéa ou de la demande de visite du bien. Il reprend à compter de la réception des documents par le titulaire du droit de préemption, du refus par le propriétaire de la visite du bien ou de la visite du bien par le titulaire du droit de préemption. Si le délai restant est inférieur à un mois, le titulaire dispose d'un mois pour prendre sa décision. Passés ces délais, son silence vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

« Lorsqu'il envisage d'acquérir le bien, le titulaire du droit de préemption transmet sans délai copie de la déclaration d'intention d'aliéner au responsable départemental des services fiscaux. La décision du titulaire fait l'objet d'une publication. Elle est notifiée au vendeur, au notaire et, le cas échéant, à la personne mentionnée dans la déclaration d'intention d'aliéner qui avait l'intention d'acquérir le bien. Le notaire la transmet aux titulaires de droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage, aux personnes bénéficiaires de servitudes, aux fermiers et aux locataires mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner.

« Le titulaire du droit de préemption peut demander à visiter le bien dans des conditions fixées par décret. » ;

8° L'article L. 213-8 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est complété par les mots : « révisé, s'il y a lieu, en fonction des variations du coût de la construction constatées par l'Institut national de la statistique et des études économiques depuis la date de cette déclaration » ;

b) Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Si le propriétaire n'a pas réalisé la vente de son bien sous forme authentique dans le délai de trois ans à compter de la renonciation au droit de préemption, il dépose une nouvelle déclaration préalable mentionnée à l'article L. 213-2. » ;

8° *bis* L'article L. 213-9 est ainsi rédigé :

« Art. L. 213-9. – Lorsque le titulaire du droit de préemption lui a notifié son intention d'acquérir le bien dans les conditions fixées aux articles L. 211-5 ou L. 212-3, le propriétaire est tenu d'informer les locataires, les preneurs ou les occupants de bonne foi du bien et de les faire connaître à ce titulaire. » ;

9° L'article L. 213-11 est ainsi modifié :

a) Après le mot : « aliénés », la fin de la première phrase du premier alinéa est ainsi rédigée : « pour l'un des objets mentionnés au premier alinéa de l'article L. 210-1, qui peut être différent de celui mentionné dans la décision de préemption. » ;

b) Au deuxième alinéa, les mots : « à d'autres fins » sont remplacés par les mots : « pour d'autres objets que ceux mentionnés au premier alinéa de l'article L. 210-1 » ;

c) Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Tout changement d'affectation du bien acquis par l'exercice du droit de préemption, dans la limite des objets prévus à l'article L. 210-1, doit faire l'objet d'une décision de l'organe délibérant de la collectivité. » ;

10° Après l'article L. 213-11, il est inséré un article L. 213-11-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 213-11-1. – Lorsque, après que le transfert de propriété a été effectué, la décision de préemption est annulée ou déclarée illégale par la juridiction administrative, le titulaire du droit de préemption propose aux

anciens propriétaires ou à leurs ayants cause universels ou à titre universel l'acquisition du bien en priorité.

« Le prix proposé vise à rétablir, sans enrichissement injustifié de l'une des parties, les conditions de la transaction à laquelle l'exercice du droit de préemption a fait obstacle. À défaut d'accord amiable, le prix est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation, conformément aux règles mentionnées à l'article L. 213-4.

« À défaut d'acceptation dans le délai de trois mois à compter de la notification de la décision juridictionnelle devenue définitive, les anciens propriétaires ou leurs ayants cause universels ou à titre universel sont réputés avoir renoncé à l'acquisition.

« Dans le cas où les anciens propriétaires ou leurs ayants cause universels ou à titre universel ont renoncé expressément ou tacitement à l'acquisition dans les conditions mentionnées aux trois premiers alinéas du présent article, le titulaire du droit de préemption propose également l'acquisition à la personne qui avait l'intention d'acquérir le bien, lorsque son nom était inscrit dans la déclaration mentionnée à l'article L. 213-2. » ;

11° L'article L. 213-12 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, après la référence : « L. 213-11 », est insérée la référence : « ou au premier alinéa de l'article L. 213-11-1 » ;

a bis) Au deuxième alinéa, le mot : « cinquième » est remplacé par le mot : « sixième », et après la référence : « L. 213-11 », est insérée la référence : « ou au dernier alinéa de l'article L. 213-11-1 » ;

b) Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Dans les cas prévus aux articles L. 213-11 et L. 213-11-1, la renonciation à la rétrocession n'interdit pas de saisir le tribunal de l'ordre judiciaire d'une action en dommages et intérêts contre le titulaire du droit de préemption. » ;

c) Le dernier alinéa est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :

« L'action en dommages et intérêts se prescrit par cinq ans :

« 1° Dans le cas prévu à l'article L. 213-11, à compter de la mention de l'affectation ou de l'aliénation du bien au registre mentionné à l'article L. 213-13 ;

« 2° Dans le cas prévu à l'article L. 213-11-1, à compter de la décision de la juridiction administrative devenue définitive. » ;

12° Les trois premiers alinéas de l'article L. 213-14 sont ainsi rédigés :

« En cas d'acquisition d'un bien par voie de préemption ou dans les conditions définies à l'article L. 211-5, le transfert de propriété intervient à la plus tardive des dates auxquelles seront intervenus le paiement et l'acte authentique.

« Le prix d'acquisition est payé ou, en cas d'obstacle au paiement, consigné dans les quatre mois qui suivent soit la décision d'acquérir le bien au prix indiqué par le vendeur ou accepté par lui, soit la décision définitive de la juridiction compétente en matière d'expropriation, soit la date de l'acte ou du jugement d'adjudication.

« En cas de non-respect du délai prévu au deuxième alinéa du présent article, le vendeur peut aliéner librement son bien. »

II. – À l'avant-dernier alinéa de l'article L. 2511-15 du code général des collectivités territoriales, les mots : « au dernier » sont remplacés par les mots : « à l'avant-dernier ».

III. – Au II de l'article 67 de la loi n° 2008-1425 du 27 décembre 2008 de finances pour 2009, les mots : « le premier alinéa » sont remplacés par les mots : « les cinq premiers alinéas ».

.....

Article 70 quater

L'article 1861 du code civil est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Toute cession de la majorité des parts sociales d'une société civile immobilière, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession est soumise au droit de préemption prévu à l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme, doit être constatée par un acte reçu en la forme authentique ou par un acte sous seing privé contresigné par un avocat ou par un professionnel de l'expertise comptable dans les conditions prévues au chapitre I^{er} bis du titre II de la loi n° 71-1130 du 31 décembre 1971 portant réforme de certaines professions judiciaires et juridiques. Le rédacteur de l'acte met en œuvre à cet effet les dispositions prévues à l'article L. 213-2 du même code. »

.....

Section 4

Géomètres-experts

.....

Section 5

**Clarification du règlement du plan local d'urbanisme
et autres mesures de densification**

Article 73

I. – L'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« *Art. L. 123-1-5. – I A. –* Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

« I. – Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives à l'usage des sols et la destination des constructions :

« 1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;

« 2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;

« 3° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ;

« 4° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ;

« 5° Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;

« 6° À titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

« a) Des constructions ;

« b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

« c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

« Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

« Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

« Les constructions existantes situées en dehors de ces secteurs et dans des zones naturelles, agricoles ou forestières ne peuvent faire l'objet que d'une adaptation ou d'une réfection, à l'exclusion de tout changement de destination.

« Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination ou d'une extension limitée, dès lors que ce changement de destination ou cette extension limitée ne compromet pas l'exploitation agricole. Le changement de destination et les autorisations de travaux sont soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

« Dans les zones naturelles, le règlement peut désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. Dans ce cas, les autorisations de travaux sont soumises à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

« Le septième alinéa du présent 6° n'est applicable ni aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, ni aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ;

« 7° (*Supprimé*)

« II. – Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique :

« 1° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère, à la performance énergétique et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant. Des règles peuvent, en outre, imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ;

« 2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ;

« 3° Dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions ;

« 4° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

« 5° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

« 6° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.

« III. – Le règlement peut, en matière d'équipement des zones :

« 1° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

« 2° Fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements. Il peut délimiter les zones mentionnées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

« 3° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation de respecter, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, des critères de qualité renforcés, qu'il définit.

« IV. – Le règlement peut également fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. »

I bis A. – L'article L. 123-3-1 du même code est abrogé.

I bis. – Au premier alinéa de l'article L. 342-23 du code du tourisme, la référence : « 6° » est remplacée par la référence : « 1° du III ».

II. – L'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction résultant de la présente loi, n'est pas applicable aux demandes de permis et aux déclarations préalables déposées avant la publication de la présente loi. Les secteurs délimités par le plan local d'urbanisme en application du 14° de l'article L. 123-1-5, dans sa rédaction en vigueur antérieurement à

la publication de la même loi, demeurent soumis à ces dispositions jusqu'à la première révision de ce plan engagée après la publication de ladite loi.

II *bis*. – À la seconde phrase du premier alinéa de l'article L. 411-57 du code rural et de la pêche maritime, les mots : « de l'article L. 123-3-1 » sont remplacés par les mots : « des quatorzième et quinzième alinéas du I de l'article L. 123-1-5 ».

III. – Un décret en Conseil d'État fixe la liste des destinations des constructions que les règles édictées par les plans locaux d'urbanisme peuvent prendre en compte. Cette liste permet de distinguer la destination des bâtiments, dans un objectif de mixité fonctionnelle.

Article 74

I. – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° L'article L. 111-6-2 est ainsi modifié :

a) À la première phrase du premier alinéa, les mots : « toute disposition d'urbanisme contraire » sont remplacés par les mots : « les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements » ;

b) Au deuxième alinéa, la référence : « 7° » est remplacée par la référence : « 2° du II » ;

2° À la première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 128-1, la référence : « neuvième alinéa » est remplacée par la référence : « 2° du II » ;

3° Au premier alinéa de l'article L. 473-2, la référence : « 6° » est remplacée par la référence : « 1° du III » ;

4° L'article L. 123-1-11 est ainsi modifié :

a) Les cinq premiers alinéas sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

« Dans les secteurs bâtis des zones urbaines issus d'une opération d'aménagement d'ensemble d'un domaine boisé, antérieure au XX^e siècle, et ayant conservé leur caractère remarquable de parc, le plan local d'urbanisme peut comporter des dispositions réglementant la surface de plancher des constructions en fonction de la taille des terrains si la préservation de la qualité des boisements et espaces verts le justifie. » ;

b) Le sixième alinéa est ainsi modifié :

– à la première phrase, les mots : « , à l’emprise au sol et au coefficient d’occupation des sols » sont remplacés par les mots : « et à l’emprise au sol » ;

– la dernière phrase est ainsi rédigée :

« L’application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d’une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante. » ;

c) Au septième alinéa, le mot : « sixième » est remplacé par le mot : « deuxième » ;

5° Au premier alinéa de l’article L. 123-4, les mots : « du coefficient d’occupation du sol fixé » sont remplacés par les mots : « des règles qu’il fixe ».

5° bis À la première phrase du premier alinéa des articles L. 123-13-2 et L. 123-13-3, le mot : « sixième » est remplacé par le mot : « deuxième » ;

6° À la première phrase du premier alinéa de l’article L. 127-1, les mots : « du coefficient d’occupation des sols ou » sont supprimés ;

7° Au premier alinéa de l’article L. 128-1, les mots : « et à la densité d’occupation des sols » sont supprimés ;

8° À la fin de l’article L. 128-3, les mots : « de la densité autorisée par le coefficient d’occupation des sols ou du volume autorisé par le gabarit » sont remplacés par les mots : « du volume autorisé par le gabarit de la construction » ;

9° Le second alinéa de l’article L. 331-37 est supprimé ;

10° La première phrase du deuxième alinéa de l’article L. 331-40 est ainsi rédigée :

« Le contribuable peut également fournir une estimation motivée et détaillée de la constructibilité maximale qui s’attache au terrain d’assiette de la construction projetée, compte tenu, notamment, de la nature du sol, de la configuration des parcelles, du caractère des constructions avoisinantes ou de motifs tenant aux économies d’énergie. »

II. – Les rescrits délivrés en application de l’article L. 331-35 et du dernier alinéa de l’article L. 331-38 du code de l’urbanisme antérieurement

à l'entrée en vigueur de la présente loi ne peuvent être remis en cause du fait de l'abrogation des coefficients d'occupation des sols.

III. – À la première phrase de l'article L. 342-18 du code du tourisme, la référence : « 6° » est remplacée par la référence : « 1° du III ».

IV. – L'article L. 123-4 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la présente loi, demeure applicable aux demandes de permis et aux déclarations préalables accompagnées d'une convention de transfert de coefficient d'occupation des sols conclue avant l'entrée en vigueur de la présente loi.

Section 6

Mobiliser les terrains issus du lotissement

Article 75

I A. – L'article L. 442-9 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, les mots : « approuvés d'un lotissement » sont remplacés par les mots : « du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, » ;

2° Le deuxième alinéa est ainsi rédigé :

« De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° du pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. » ;

3° Sont ajoutés trois alinéas ainsi rédigés :

« Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° du précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

« La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

« La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10. »

I. – L'article L. 442-10 du même code est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est ainsi modifié :

a) Les mots : « les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers » sont remplacés par les mots : « la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié » ;

b) Les mots : « , notamment du règlement et du cahier des charges relatifs à ce lotissement, si cette modification est » sont remplacés par les mots et une phrase ainsi rédigée : « du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être » ;

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

« Le premier alinéa ne concerne pas l'affectation des parties communes des lotissements. » ;

3° Au second alinéa, la référence : « à l'alinéa précédent » est remplacée par la référence : « au premier alinéa ».

II. – L'article L. 442-11 du même code est ainsi modifié :

1° Après le mot : « charges, », sont insérés les mots : « qu'il soit approuvé ou non approuvé, » ;

2° Le mot : « les » est supprimé ;

3° Après le mot : « concordance », sont insérés les mots : « ces documents » ;

4° Après les mots : « en tenant lieu », sont insérés les mots : « , au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme ».

Section 7

Aménagement opérationnel

Article 76 A

I. – Après le quatrième alinéa du V de l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque la cession d'un terrain, bâti ou non, du domaine privé de l'État s'inscrit dans une opération d'aménagement, au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, qui porte sur un périmètre de plus de cinq hectares, et après accord des ministres chargés du logement et du domaine, au vu du rapport transmis par le représentant de l'État dans la région, la convention conclue entre le représentant de l'État dans la région et l'acquéreur peut prévoir une réalisation de l'opération par tranches échelonnées sur une durée totale supérieure à cinq ans et permettant chacune un contrôle du dispositif de décote, dans les conditions prévues aux troisième et quatrième alinéas du présent V. »

II (*nouveau*). – Après le deuxième alinéa de l'article L. 240-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Pour l'acquisition d'un terrain pouvant faire l'objet d'une cession dans les conditions prévues aux articles L. 3211-7 et L. 3211-13-1 du code général de la propriété des personnes publiques, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale peut également déléguer son droit de priorité à un établissement public mentionné à la section 1 du chapitre I^{er} et au chapitre IV du titre II du livre III du code de l'urbanisme, à un organisme agréé mentionné à l'article L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation, à un organisme mentionné à l'article L. 411-2 du même code et à une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 dudit code. »

.....

Article 78 bis

I. – Les contrats de développement territorial, prévus par la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, peuvent, pour répondre aux enjeux spécifiques de renouvellement urbain qu'ils identifient et dans un but de mixité sociale et d'amélioration de la qualité de vie des populations, prévoir des opérations de réhabilitation ou de réaménagement urbain en zone C des plans d'exposition au bruit. Par dérogation à la condition posée par le 5° de l'article L. 147-5 du code de l'urbanisme, ces opérations peuvent entraîner une augmentation de la population soumise aux nuisances sonores, sans toutefois qu'il puisse s'agir d'une augmentation significative.

Le contrat de développement territorial précise alors le contenu de ces opérations et délimite les périmètres concernés. Il définit des mesures de suivi de ces opérations, au regard notamment de l'augmentation de la population, précise l'augmentation de la capacité de logement résultant de ces opérations et prévoit des mesures permettant de limiter l'impact des nuisances sonores sur la qualité de vie des populations exposées.

II. – Le contrat de développement territorial est révisé dans les conditions prévues à l'article 15 du décret n° 2011-724 du 24 juin 2011 relatif aux contrats de développement territorial prévus par l'article 21 de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris pour inclure les dispositions mentionnées au I du présent article. Ces dernières ne peuvent être incluses que dans les contrats de développement territorial conclus ou révisés au plus tard un an après la promulgation de la présente loi.

III. – Après l'article 21 de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, il est inséré un article 21-1 ainsi rédigé :

« *Art. 21-1. – I. –* Sur les territoires de l'unité urbaine de Paris qui ne sont pas inclus dans le périmètre d'un contrat de développement territorial pour lequel la décision d'ouverture de l'enquête publique réalisée conformément aux dispositions du chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement est intervenue au plus tard à la date mentionnée au cinquième alinéa du I de l'article 21 de la présente loi, des contrats de développement d'intérêt territorial peuvent être conclus entre le représentant de l'État dans la région, d'une part, et les communes et les établissements publics de coopération intercommunale pour les objets relevant de leurs compétences, d'autre part.

« La région et les départements territorialement concernés peuvent également, à leur demande, en être signataires.

« Ces contrats ont notamment pour objet la définition d’une stratégie de développement à une échelle cohérente avec les dynamiques territoriales à l’œuvre, et la déclinaison des objectifs de production de logement fixés à l’article 1^{er}.

« Ils définissent, dans le respect des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du code de l’urbanisme, les objectifs et les priorités en matière d’urbanisme, de logement, de politique de la ville, de transports, de déplacements et de lutte contre l’étalement urbain, d’équipement commercial, de développement économique, notamment de l’économie sociale et solidaire, sportif et culturel, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages et des ressources naturelles.

« Chaque contrat porte sur le développement d’un territoire inclus dans un ensemble de communes d’un seul tenant et sans enclave.

« II. – Le contrat comprend notamment :

« 1° Une présentation du projet de territoire, et de la manière dont il contribue à la mise en œuvre des objectifs définis au I ;

« 2° Le nombre de logements et le pourcentage de logements sociaux à réaliser. Ces objectifs sont fixés sur la base d’un diagnostic spécifique tenant compte de la situation locale en matière de logement et de logement social. Ils ne peuvent être inférieurs à ceux prévus dans le cadre du programme local de l’habitat. »

.....

CHAPITRE V

Participation du public

.....

CHAPITRE VI

Dispositions diverses

.....

Article 84 bis

Le code de l'environnement est ainsi modifié :

1° L'article L. 125-6 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 125-6. – I. –* L'État élabore, au regard des informations dont il dispose, des secteurs d'information sur les sols qui comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement.

« *II. –* Le représentant de l'État dans le département recueille l'avis des maires des communes sur le territoire desquelles sont situés les projets de secteur d'information sur les sols et, le cas échéant, celui des présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'urbanisme. Il informe les propriétaires des terrains concernés.

« Les secteurs d'information sur les sols sont arrêtés par le représentant de l'État dans le département.

« *III. –* Les secteurs d'information sur les sols sont indiqués sur un ou plusieurs documents graphiques et annexés au plan local d'urbanisme ou au document d'urbanisme en tenant lieu, ou à la carte communale.

« *IV. –* L'État publie, au regard des informations dont il dispose, une carte des anciens sites industriels et activités de services. Le certificat d'urbanisme prévu à l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme indique si le terrain est situé sur un site répertorié sur cette carte ou sur un ancien site industriel ou de service dont le service instructeur du certificat d'urbanisme a connaissance.

« *V. –* Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent article. » ;

2° L'article L. 125-7 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 125-7. –* Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues

publiques par l'État, en application de l'article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

« À défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

« Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent article. » ;

3° La section 4 du chapitre II du titre I^{er} du livre V est complétée par un article L. 512-21 ainsi rédigé :

« *Art. L. 512-21.* – I. – Lors de la mise à l'arrêt définitif d'une installation classée pour la protection de l'environnement ou postérieurement à cette dernière, un tiers intéressé peut demander au représentant de l'État dans le département de se substituer à l'exploitant, avec son accord, pour réaliser les travaux de réhabilitation en fonction de l'usage que ce tiers envisage pour le terrain concerné.

« II. – Lorsque l'usage ou les usages envisagés par le tiers demandeur sont d'une autre nature que ceux définis, selon le cas, en application des articles L. 512-6-1, L. 512-7-6 ou L. 512-12-1, le tiers demandeur recueille l'accord du dernier exploitant, du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme et, s'il ne s'agit pas de l'exploitant, du propriétaire du terrain sur lequel est sise l'installation.

« III. – Le tiers demandeur adresse au représentant de l'État dans le département un mémoire de réhabilitation définissant les mesures permettant d'assurer la compatibilité entre l'usage futur envisagé et l'état des sols.

« IV. – Le représentant de l'État dans le département se prononce sur l'usage proposé dans le cas mentionné au II et peut prescrire au tiers demandeur les mesures de réhabilitation nécessaires pour l'usage envisagé.

« V. – Le tiers demandeur doit disposer de capacités techniques suffisantes et de garanties financières couvrant la réalisation des travaux de

réhabilitation définis au IV pour assurer la compatibilité entre l'état des sols et l'usage défini. Ces garanties sont exigibles à la première demande.

« Toute modification substantielle des mesures prévues dans le mémoire de réhabilitation rendant nécessaires des travaux de réhabilitation supplémentaires pour assurer la compatibilité entre l'état des sols et le nouvel usage envisagé peut faire l'objet d'une réévaluation du montant des garanties financières.

« VI. – Les arrêtés préfectoraux prévus au présent article peuvent faire l'objet des mesures de police prévues au chapitre I^{er} du titre VII du livre I^{er}.

« VII. – En cas de défaillance du tiers demandeur et de l'impossibilité de mettre en œuvre les garanties financières mentionnées au V, le dernier exploitant met en œuvre les mesures de réhabilitation pour l'usage défini dans les conditions prévues aux articles L. 512-6-1, L. 512-7-6 et L. 512-12-1.

« VIII. – Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent article. Il prévoit, notamment, les modalités de substitution du tiers et le formalisme de l'accord de l'exploitant ou du propriétaire. » ;

4° Le dernier alinéa de l'article L. 514-20 est ainsi rédigé :

« À défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. » ;

5° L'article L. 515-12 est complété par trois alinéas ainsi rédigés :

« Dans le cas des terrains pollués par l'exploitation d'une installation classée, lorsqu'une servitude d'utilité publique est devenue sans objet, elle peut être supprimée, à la demande de l'ancien exploitant, du maire, du propriétaire du terrain, ou à l'initiative du représentant de l'État dans le département.

« Dans les cas où la demande d'abrogation est faite par l'exploitant, le maire ou le propriétaire, cette demande doit être accompagnée d'un rapport justifiant que cette servitude d'utilité publique est devenue sans objet.

« Lorsqu'ils ne sont pas à l'origine de la demande, le propriétaire du terrain et l'exploitant sont informés par le représentant de l'État dans le département du projet de suppression de la servitude. » ;

6° L'article L. 556-1 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 556-1.* – Sans préjudice des articles L. 512-6-1, L. 512-7-6 et L. 512-12-1, sur les terrains ayant accueilli une installation classée mise à l'arrêt définitif et régulièrement réhabilitée pour permettre l'usage défini dans les conditions prévues par ces mêmes articles, lorsqu'un usage différent est ultérieurement envisagé, le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage doit définir des mesures de gestion de la pollution des sols et les mettre en œuvre afin d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et la protection de la sécurité, de la santé ou de la salubrité publiques, l'agriculture et l'environnement au regard du nouvel usage projeté.

« Ces mesures de gestion de la pollution sont définies en tenant compte de l'efficacité des techniques de réhabilitation dans des conditions économiquement acceptables ainsi que du bilan des coûts, des inconvénients et avantages des mesures envisagées. Le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage fait attester de cette mise en œuvre par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, conformément à une norme définie par arrêté du ministre chargé de l'environnement, ou équivalent. Le cas échéant, cette attestation est jointe au dossier de demande de permis de construire ou d'aménager.

« Le cas échéant, s'il demeure une pollution résiduelle sur le terrain concerné compatible avec les nouveaux usages, le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage en informe le propriétaire et le représentant de l'État dans le département. Le représentant de l'État dans le département peut créer sur le terrain concerné un secteur d'information sur les sols.

« En cas de modification de la consistance du projet initial, le maître d'ouvrage à l'initiative de cette modification complète ou adapte, si nécessaire, les mesures de gestion définies au premier alinéa.

« Les modalités d'application du présent article sont définies par décret en Conseil d'État. » ;

7° Le chapitre VI du titre V du livre V est complété par deux articles L. 556-2 et L. 556-3 ainsi rédigés :

« *Art. L. 556-2.* – Les projets de construction ou de lotissement prévus dans un secteur d'information sur les sols tel que prévu à l'article L. 125-6

font l'objet d'une étude des sols afin d'établir les mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre pour assurer la compatibilité entre l'usage futur et l'état des sols.

« Pour les projets soumis à permis de construire ou d'aménager, le maître d'ouvrage fournit dans le dossier de demande de permis une attestation garantissant la réalisation de cette étude des sols et de sa prise en compte dans la conception du projet de construction ou de lotissement. Cette attestation doit être établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, conformément à une norme définie par arrêté du ministre chargé de l'environnement, ou équivalent.

« L'attestation n'est pas requise lors du dépôt de la demande de permis d'aménager par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique, dès lors que l'opération de lotissement a donné lieu à la publication d'une déclaration d'utilité publique.

« L'attestation n'est pas requise lors du dépôt de la demande de permis de construire, lorsque la construction projetée est située dans le périmètre d'un lotissement autorisé ayant fait l'objet d'une demande comportant une attestation garantissant la réalisation d'une étude des sols et sa prise en compte dans la conception du projet d'aménagement.

« Le présent article s'applique sans préjudice des dispositions spécifiques sur la pollution des sols déjà prévues dans les documents d'urbanisme.

« Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent article.

« *Art. L. 556-3. – I. –* En cas de pollution des sols ou de risques de pollution des sols présentant des risques pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques et l'environnement au regard de l'usage pris en compte, l'autorité titulaire du pouvoir de police peut, après mise en demeure, assurer d'office l'exécution des travaux nécessaires aux frais du responsable. L'exécution des travaux ordonnés d'office peut être confiée par le ministre chargé de l'environnement et par le ministre chargé de l'urbanisme à un établissement public foncier ou, en l'absence d'un tel établissement, à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie. L'autorité titulaire du pouvoir de police peut également obliger le responsable à consigner entre les mains d'un comptable public une somme répondant du montant des travaux à réaliser, laquelle sera restituée au fur et à mesure de l'exécution des travaux. Les sommes consignées peuvent, le cas échéant, être utilisées pour régler les dépenses entraînées par l'exécution d'office.

Lorsqu'un établissement public foncier ou l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie intervient pour exécuter des travaux ordonnés d'office, les sommes consignées lui sont réservées à sa demande.

« Il est procédé, le cas échéant, au recouvrement de ces sommes comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine. Pour ce recouvrement, l'État bénéficie d'un privilège de même rang que celui prévu à l'article 1920 du code général des impôts. Le comptable peut engager la procédure d'avis à tiers détenteur prévue à l'article L. 263 du livre des procédures fiscales.

« L'opposition à l'état exécutoire pris en application d'une mesure de consignation ordonnée par l'autorité administrative devant le juge administratif n'a pas de caractère suspensif.

« Lorsque, en raison de la disparition ou de l'insolvabilité de l'exploitant du site pollué ou du responsable de la pollution, la mise en œuvre des dispositions du premier alinéa du présent I n'a pas permis d'obtenir la réhabilitation du site pollué, l'État peut, avec le concours financier éventuel des collectivités territoriales, confier cette réhabilitation à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie.

« Les travaux mentionnés au quatrième alinéa du présent I et, le cas échéant, l'acquisition des immeubles peuvent être déclarés d'utilité publique à la demande de l'État. La déclaration d'utilité publique est prononcée après consultation des collectivités territoriales intéressées et enquête publique menée dans les formes prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Lorsque l'une des collectivités territoriales intéressées, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête a émis un avis défavorable, la déclaration d'utilité publique est prononcée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'écologie et du ministre chargé de l'urbanisme.

« II. – Au sens du I, on entend par responsable, par ordre de priorité :

« 1° Pour les sols dont la pollution a pour origine une activité mentionnée à l'article L. 165-2, une installation classée pour la protection de l'environnement ou une installation nucléaire de base, le dernier exploitant de l'installation à l'origine de la pollution des sols, ou la personne désignée aux articles L. 512-21 et L. 556-1, chacun pour ses obligations respectives. Pour les sols pollués par une autre origine, le producteur des déchets qui a contribué à l'origine de la pollution des sols ou le détenteur des déchets dont la faute y a contribué ;

« 2° À titre subsidiaire, en l'absence de responsable au titre du 1°, le propriétaire de l'assise foncière des sols pollués par une activité ou des déchets tels que mentionnés au 1°, s'il est démontré qu'il a fait preuve de négligence ou qu'il n'est pas étranger à cette pollution.

« III. – Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent article. Il définit notamment l'autorité de police chargée de l'application du présent article. »

.....

Article 88 (nouveau)

Sauf disposition législative particulière applicable à la métropole de Lyon mentionnée à l'article L. 3611-1 du code général des collectivités territoriales, les dispositions issues de la présente loi applicables aux établissements publics de coopération intercommunale, aux présidents d'un établissement public de coopération intercommunale et aux assemblées délibérantes d'un établissement public de coopération intercommunale sont applicables à compter du 1^{er} janvier 2015 respectivement à la métropole de Lyon, à son président et à son conseil lorsqu'elles relèvent du titre IV du livre VI de la troisième partie du code général des collectivités territoriales.

Délibéré en séance publique, à Paris, le 19 février 2014.

Le Président,
Signé : CLAUDE BARTOLONE



ISSN 1240 - 8468

Imprimé par l'Assemblée nationale