

N° 1253

N° 720

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958
QUINZIÈME LÉGISLATURE

SÉNAT

SESSION EXTRAORDINAIRE DE 2017-2018

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale
le 20 septembre 2018

Enregistré à la Présidence du Sénat le 19 septembre 2018

RAPPORT

FAIT

AU NOM DE LA COMMISSION MIXTE PARITAIRE ⁽¹⁾ CHARGÉE DE PROPOSER UN TEXTE
SUR LES DISPOSITIONS RESTANT EN DISCUSSION DU PROJET DE LOI *portant*
évolution du logement, de l'aménagement et du numérique,

PAR Mme Christelle DUBOS
et M. Richard LIOGER,
Rapporteurs,
Députés

PAR Mme Dominique ESTROSI SASSONE,
Rapporteur,
Sénateur

(1) Cette commission est composée de : Mme Sophie Primas, sénateur, présidente, M. Roland Lescure, député, vice-président ; Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, Mme Christelle Dubos, M. Richard Lioger, députés, rapporteurs.

Membres titulaires : MM. Marc-Philippe Daubresse, Marc Daunis, Xavier Iacovelli, Mme Valérie Létard, M. Jean-Claude Requier, sénateurs ; MM. Mickaël Nogal, Thibault Bazin, Robin Reda, Jean-Luc Lagleize, députés.

Membres suppléants : MM. Julien Bargeton, Patrick Chaize, Mme Cécile Cukierman, M. Jean-Pierre Leleux, Mmes Sonia de la Provôté, Sylvie Robert, M. Michel Vaspart, sénateurs ; Mme Sandra Marsaud, MM. Guillaume Vuilletet, Stéphane Testé, Vincent Thiébaud, Guy Bricout, François Pupponi, Stéphane Peu, députés.

Voir les numéros :

Assemblée nationale (15^{ème} législ.) : Première lecture : 846, 881, 942, 944, 971 et T.A. 123

**Sénat : Première lecture : 567, 604, 606, 608, 630, 631 et T.A. 145 (2017-2018)
Commission mixte paritaire : 721 (2017-2018)**

SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
TRAVAUX DE LA COMMISSION	5
TABLEAU COMPARATIF	103

TRAVAUX DE LA COMMISSION

Conformément au deuxième alinéa de l'article 45 de la Constitution et à la demande de M. le Premier ministre, une commission mixte paritaire chargée de proposer un texte sur les dispositions restant en discussion du projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique s'est réunie au Sénat le mercredi 19 septembre 2018.

Elle a procédé à la désignation de son bureau, ainsi constitué :

- Mme Sophie Primas, sénateur, présidente,*
- M. Roland Lescure, député, vice-président,*

La commission a également désigné :

- Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur,*
- M. Richard Lioger et Mme Christelle Dubos, députés,*

comme rapporteurs respectivement pour le Sénat et l'Assemblée nationale.

DISCUSSION GÉNÉRALE

Mme Sophie Primas, sénateur, présidente. – Nos assemblées ont beaucoup travaillé sur ce projet de loi ; le Gouvernement avait ouvert un assez vaste chantier de réformes. Nous y avons tous consacré de nombreuses heures de débat. Chacun a pu exprimer son point de vue, soulever les problèmes qui lui tenaient à cœur et tenter de les résoudre, en matière de logement comme d'urbanisme. Nous avons bénéficié d'une écoute attentive du Gouvernement sur tous les sujets, y compris sur certains thèmes qui n'avaient pas été prévus initialement.

Le texte adopté par le Sénat est naturellement très différent, sur le fond, de celui de l'Assemblée nationale. Néanmoins, dès le début de nos travaux, lors de la conférence de consensus de décembre et janvier derniers, nos deux assemblées, ainsi que le Gouvernement, ont travaillé pour aboutir à une réforme qui recueille l'assentiment général sur une politique publique absolument essentielle pour tous les Français.

Bien entendu, si nous arrivons à conclure cette commission mixte paritaire positivement, le texte commun qui sera soumis au vote de nos deux assemblées ne sera pas le texte exact de l'une ou de l'autre majorité. Nous illustrerons parfaitement ainsi l'intérêt du bicamérisme et le rôle de chacune des assemblées. L'Assemblée nationale répond à l'impulsion gouvernementale sur de grandes orientations politiques ; elle les affine au cours de la discussion. Le Sénat pose un regard différent et complémentaire sur le texte ; il se focalise sur les territoires et, singulièrement dans ce texte, sur le rôle des élus locaux et les moyens dont ils disposent pour répondre aux injonctions des politiques publiques. Il nous revient donc collectivement

de permettre au Gouvernement de répondre à ses objectifs et, en même temps, si j'ose dire, de prendre en compte des éléments d'ajustement sur les dispositifs proposés.

Je veux donc rendre hommage à nos trois rapporteurs, qui travaillent d'arrache-pied depuis neuf mois dans cet état d'esprit et qui, ces derniers jours, ont travaillé ensemble pour proposer un texte commun au mieux de l'intérêt des Français.

Le projet initial comptait 65 articles. L'Assemblée nationale a adopté 401 amendements en commission, puis 339 en séance publique, et porté le texte à 180 articles. Le Sénat a adopté 434 amendements en commission, puis 188 en séance publique, et porté le texte à 283 articles. Il a adopté 48 articles dans la rédaction de l'Assemblée nationale, un premier pas vers l'accord que j'appelle de mes vœux.

Il nous reste donc 235 articles à examiner. Par commodité, nous allons partir du texte du Sénat, seconde assemblée saisie. Les rapporteurs vont nous présenter les propositions de rédaction sur lesquelles ils se sont mis d'accord. Dans certains cas, ils proposeront des rédactions de compromis ; dans d'autres, d'adopter la rédaction de l'Assemblée nationale ou celle du Sénat. Cela ne veut pas dire qu'ils ont changé d'avis, mais qu'ils nous proposent un compromis global.

M. Roland Lescure, député, vice-président. – Madame la présidente, comme vous l'avez écrit ce matin sur un réseau social, « au Sénat, il n'y a pas que Benalla ! ». Je suis très heureux d'être présent ici pour cette commission mixte paritaire sur le projet de loi ELAN.

Celui-ci constitue pour moi, qui ne suis député que depuis peu, un très bel exemple de travail parlementaire. Je remercie les élus de toutes sensibilités qui ont travaillé jour et nuit pour améliorer ce texte - et en particulier les rapporteurs.

J'espère que cette commission mixte paritaire sera conclusive. Nous devons aboutir à une loi dont nous serons tous fiers : il s'agit de construire davantage, mieux, moins cher et pour tous !

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – J'espère que notre dialogue d'aujourd'hui pourra enrichir encore ce travail législatif, au cours duquel nous avons tous essayé de parvenir au consensus, sans pour autant rien renier de nos convictions.

Si, au Sénat, nous partageons les orientations de ce projet de loi, nous avons toutefois souhaité corriger les imperfections du texte et l'enrichir de dispositifs essentiels à la mise en œuvre d'une politique en matière d'habitat. Nous nous sommes appuyés, notamment, sur des travaux antérieurs du Sénat et sur les conclusions de la conférence de consensus sur le logement, demandée par le Président du Sénat et acceptée par le Président de la République. Il fallait en effet mener ce travail dans d'autres conditions

que la brutalité et l'unilatéralité qui avaient caractérisé les débats budgétaires de l'automne dernier.

Le Sénat a été très attentif à la place des collectivités territoriales dans la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat et, en particulier, au rôle des maires.

Parce que les maires sont les premiers acteurs de l'aménagement de nos territoires, le Sénat a défendu avec pugnacité le rôle des communes dans la définition du périmètre des grandes opérations d'urbanisme (GOU) prévues par des projets partenariaux d'aménagement (PPA). L'accord du maire sera nécessaire pour tout transfert de compétence vers l'échelon intercommunal en matière d'urbanisme. Afin de soutenir les initiatives locales en matière d'aménagement, le Sénat a également harmonisé les compétences des collectivités en matière d'aménagement, et facilité le recours aux établissements publics fonciers locaux (EPFL).

En matière de documents d'urbanisme, outils fondamentaux de la politique d'aménagement des territoires, l'apport du Sénat s'est inscrit dans une ligne pragmatique et simplificatrice, initialement proposée par nos collègues Marc Daunis et François Calvet. Ainsi, la procédure d'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) est fluidifiée ; la remise en vigueur d'un document antérieur est prolongée en cas d'annulation d'un plan local d'urbanisme ; plusieurs ajustements relatifs à l'application des récentes lois ALUR et Égalité et citoyenneté permettront une plus grande stabilité des documents locaux. Afin de faciliter les démarches et de sécuriser les projets, les procédures de demande d'autorisation d'urbanisme, l'instruction des dossiers, ou encore le droit applicable aux lotissements seront mieux encadrés par la loi.

Pour lutter contre le phénomène de vacance de locaux, le Sénat s'est attaché à encourager les initiatives locales, en prolongeant le dispositif volontaire et contractuel de mise à disposition de locaux vacants par leurs propriétaires pour la création de places de logement temporaire. Il a également rénové les modalités de réquisition avec attributaire.

Le Sénat s'est fait le relais des demandes des élus de communes littorales et rurales, dans l'objectif, non pas de détricoter la loi Littoral, ou la réglementation des constructions en milieu rural, mais de trouver un équilibre entre protection des sites et développement des territoires. Il a ainsi étendu les possibilités de construction hors zones urbanisées au bénéfice des activités liées à la production agricole ou aux cultures marines, et a soutenu les dispositions permettant le comblement des « dents creuses » en zone littorale. Les opportunités ainsi offertes ne pourront être exploitées qu'en permettant le recours à la modification simplifiée des documents d'urbanisme pour leur mise en œuvre.

En ce qui concerne la procédure d'avis des architectes des bâtiments de France (ABF), le Sénat a estimé que le texte issu de l'Assemblée nationale

offrait un équilibre satisfaisant. En contrepartie de l'assouplissement de l'avis des ABF dans deux cas bien circonscrits, il a cherché à faciliter le dialogue entre maires et ABF, en leur donnant un poids égal dans la délimitation des périmètres de protection et en améliorant la transparence des recours auprès du préfet.

Le Sénat a également poursuivi les efforts de réforme du contentieux de l'urbanisme : il a ainsi voulu encadrer les recours abusifs des associations et protéger les constructeurs de bonne foi en cas d'annulation d'une autorisation.

Il a aussi rehaussé à 30 % le quota de logements accessibles aux personnes handicapées, que le texte adopté par l'Assemblée nationale avait fixé à 10 %.

En matière de restructuration du secteur social, le Sénat n'a pas souhaité remettre en cause le principe d'une telle réforme, dont chacun a admis la nécessité. Il a simplement apporté des modifications à sa mise en œuvre, qui semblait brutale et unilatérale, en abaissant les seuils en deçà desquels le regroupement de bailleurs sociaux est obligatoire à 10 000 logements gérés et à 25 millions d'euros de chiffre d'affaires. Ces seuils nous ont parus plus en adéquation avec la situation des bailleurs et la réalité des territoires.

Il a également clarifié les règles d'appartenance à un groupe de logement social en interdisant l'appartenance simultanée à deux groupes d'organismes de logement social.

Le Sénat n'est pas opposé à la vente des logements sociaux, mais elle ne peut pas se faire dans n'importe quelles conditions, et les objectifs du Gouvernement en la matière, 40 000 logements par an, nous semblent irréalistes. Le Sénat a estimé que le maire ne pouvait être laissé de côté. On ne peut pas, en même temps, lui demander de construire plus de logements sociaux dans le cadre de la loi SRU et ne pas lui donner les moyens d'atteindre cet objectif. Nous avons donc prévu son avis conforme sur la vente de logements sociaux, ainsi que le fléchage sur la commune d'une partie du produit de la vente de logements sociaux.

Le Sénat s'est opposé à une uniformisation des dispositifs en matière d'attribution de logements sociaux comme le prévoyait le projet de loi qui instaurait l'obligation d'une gestion en flux, renforçait les obligations en matière d'attribution, ou encore généralisait le système de cotation. Nous avons au contraire maintenu l'adaptabilité de ces dispositifs aux réalités des territoires.

Le Sénat a recherché un juste équilibre entre la nécessité de faciliter la construction, notamment de logements sociaux, ce qui l'a conduit à une extension mesurée du champ de la conception-réalisation en ce domaine, et la préservation des principes de la loi du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée, dite loi

MOP, dont il maintient l'application aux organismes HLM et aux personnes publiques agissant dans le cadre de concessions d'aménagement.

Nous avons constaté que la loi SRU était l'une des grandes absentes de ce projet de loi. Le débat sur cette loi doit être ouvert, sans pour autant la détricoter ou dédouaner ceux qui ne la respectent pas. Nous avons cherché à aider les communes à atteindre leurs objectifs de construction de logements sociaux en proposant de prolonger les obligations de réalisation de logements sociaux de 2025 à 2031. Ce desserrement doit permettre aux communes de construire des logements sociaux sur un rythme plus soutenable tout en maintenant l'objectif de 25 %. Un calendrier de rattrapage spécifique a été instauré pour les communes « entrantes ».

Deux expérimentations ont été proposées : la mise en place d'un contrat d'objectifs et de moyens, d'une part, et d'un dispositif de mutualisation des objectifs de construction au niveau de l'EPCI, d'autre part. Sans aller jusqu'à un inventaire à la Prévert, la liste des logements sociaux décomptés a été complétée par l'ajout des logements occupés par un titulaire d'un prêt social location-accession (PSLA), des logements objets d'un bail réel solidaire et des places d'hébergement d'urgence.

Il nous a semblé que ces mesures pragmatiques et réalistes permettraient aux maires de respecter leurs obligations dans de bonnes conditions, sans les décourager ni revenir sur les principes de la loi SRU.

Autre sujet oublié du texte : les relations entre bailleurs et locataires. Nous avons souhaité rééquilibrer ces relations, notamment en facilitant la délivrance du congé en cas d'acquisition d'un logement occupé, ou encore en unifiant à deux mois le délai de préavis donné par un locataire sauf lorsque l'état de santé ou la situation économique du locataire le justifie. Nous avons également renforcé le dispositif de lutte contre les squatteurs.

Le Sénat a également entendu participer au renforcement des moyens juridiques de lutte contre l'habitat indigne. Nous avons voulu agir aussi bien sur les moyens préventifs, en insistant sur le rôle du maire, que sur les moyens répressifs, notamment en permettant au juge de confisquer le patrimoine du marchand de sommeil au-delà des biens ayant permis l'infraction.

Le Sénat a également souhaité renforcer le volet de revitalisation des centres-villes, que le projet de loi initial ne traitait, à l'article 54, que par le biais des opérations de revitalisation de territoire (ORT).

Il s'est fortement appuyé, pour ce faire, sur les mesures discutées dans le cadre de l'examen de la proposition de loi présentée par Rémy Pointereau et Martial Bourquin. Il en résulte un vaste éventail de mesures favorables au maintien ou au retour des commerces dans les centralités urbaines : modifications de la procédure d'autorisation d'exploitation commerciale et de la teneur des documents d'urbanisme, ou

encore création de nouveaux outils, notamment de nouveaux baux et contrats.

La volonté d'offrir des dispositifs flexibles et susceptibles de s'adapter aux besoins des différents territoires a guidé les travaux du Sénat en la matière. Elle s'est notamment traduite, au sein du dispositif « ORT », par la remise en place de seuils d'autorisation d'exploitation commerciale modulables en fonction de la situation locale.

Le Sénat a enfin souhaité renforcer substantiellement les mesures de ce projet de loi visant à accélérer le déploiement des infrastructures numériques, dans le droit fil de la proposition de loi défendue par Patrick Chaize. Il a tout naturellement adopté des dispositions qui ménagent un équilibre entre la préservation des prérogatives des maires et l'accélération des déploiements. Il a aussi simplifié les procédures en vigueur, ce qui permettra aux opérateurs de déployer plus rapidement leurs infrastructures. En contrepartie, le Sénat a entendu rehausser les sanctions applicables à ces opérateurs en cas de non-respect de leurs obligations de déploiement.

Je tiens, avant de conclure, à remercier les trois rapporteurs pour avis du Sénat sur ce texte : M. Marc-Philippe Daubresse, pour la commission des lois, M. Jean-Pierre Leleux, pour la commission de la culture, et M. Patrick Chaize, pour la commission du développement durable.

En ma qualité de rapporteur du Sénat pour la présente commission mixte paritaire, j'ai recherché avec mes collègues rapporteurs de l'Assemblée nationale les voies d'un accord global qui respecte l'esprit du texte que le Sénat a adopté en première lecture. Les échanges approfondis que nous avons menés depuis mercredi dernier nous permettent aujourd'hui de vous soumettre des propositions qui nous semblent, dans leur globalité, acceptables par nos deux chambres.

Je suis bien consciente que cette recherche d'accord a conduit, de part et d'autre, à des renoncements ou à des solutions de compromis que regretteront certains de nos collègues. J'aurais, bien évidemment, souhaité convaincre encore davantage nos collègues députés de la pertinence de certaines positions du Sénat, mais j'estime que les positions qui vous sont proposées aujourd'hui tiennent suffisamment compte des travaux de notre assemblée pour que nous puissions aboutir à l'adoption d'un texte commun.

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. - Je tiens à souligner la qualité et la complémentarité des travaux des deux assemblées depuis juillet 2017. Le Sénat a confirmé ou précisé, sur de nombreux points, les dispositions adoptées par l'Assemblée nationale. Je pense notamment à la création des sociétés anonymes de coordination HLM, les SAC, au bail mobilité, à la cohabitation intergénérationnelle solidaire, à l'habitat inclusif, au caractère expérimental de l'encadrement des loyers, ou au renforcement des sanctions contre les plateformes de location touristique.

Des divergences sont aussi apparues, notamment quant au pouvoir des maires sur les ventes de logements sociaux, le seuil de regroupement des bailleurs sociaux et le renforcement de la mixité sociale.

Nous avons néanmoins tous préparé cette commission mixte paritaire dans un esprit constructif. Nous voulons parvenir à un consensus afin que ce texte s'applique au plus vite, dans le respect de la diversité des territoires. Il faut construire plus et faciliter pour les plus modestes l'accès au logement : nous partageons ces objectifs. L'équilibre du texte au regard des acteurs et des citoyens est essentiel.

Je pense sincèrement que cette commission mixte paritaire peut être couronnée de succès !

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – Je tiens à rassurer nos collègues sénateurs : Mme Estrosi Sassone a défendu les apports du Sénat avec une pugnacité indéniable ! Je la remercie, ainsi que tous les parlementaires qui ont travaillé d'arrache-pied sur ce texte depuis la conférence de consensus.

Nos discussions nous ont amenés à relativiser un certain nombre de divergences, des points où nous avons une vision schématique, sinon dogmatique. C'est le cas notamment du rôle joué par les maires : Mme Estrosi Sassone nous a convaincus qu'il était nécessaire de recueillir leur accord dans le cadre des GOU créées par le projet de loi.

Nos propositions de rédaction ne nous semblent pas pour autant dévoyer notre état d'esprit originel.

L'Assemblée nationale s'est appuyée sur les propositions de loi sénatoriales. Le texte a été aussi enrichi au cours de discussions avec le Gouvernement. Je suis content, d'une manière générale, de l'état d'esprit dans lequel nous avons travaillé pour promouvoir la simplification, la numérisation, une exigence forte du point de vue écologique et la préservation de sites naturels. De grandes discussions ont eu lieu sur la loi Littoral : il faut à la fois que vive l'économie et que la nature soit préservée. Nous avons introduit de la souplesse et des expérimentations. Nous avons aussi eu des discussions sur des sujets difficiles, notamment les ABF. Un compromis respectable a été trouvé, qui permet d'assouplir la loi MOP pour éviter une certaine dérive dans les constructions architecturales. Il n'est pas pour autant question d'enlever aux architectes leur rôle dans la conception-réalisation.

M. Jean-Luc Lagleize, député. – Je suis heureux de cette volonté d'aboutir. Notre groupe du Modem était parfois resté sur sa faim à l'Assemblée nationale, notamment quant au rôle des maires. Le Sénat est allé beaucoup plus loin ; c'est très important. Nous avons aussi demandé qu'on assouplisse le dispositif SRU pour les petites communes ; le Sénat l'a fait. Il est peut-être allé un peu trop loin, mais nous parviendrons à quelque chose d'intéressant.

La qualité architecturale avait été malmenée dans la première version de ce texte. Les Français sont très vigilants sur leur patrimoine et la qualité de l'architecture. Pour les architectes-conseils, paysagistes et les ABF, des compromis ont été trouvés qui nous conviennent mieux que la première version du projet de loi.

M. Thibault Bazin, député. – On peut être à la fois favorable aux objectifs apparents du texte, en désaccord avec la méthode et la stratégie du Gouvernement, et inquiet quant à la qualité de la loi. Le nombre élevé d'articles de ce texte est préoccupant. Nous découvrons une liasse de 300 propositions de rédaction ! Même si cette commission mixte paritaire est conclusive, on ne se dirige pas vers un réel consensus : le travail d'élaboration du texte n'a pas été collectif, les minorités n'y ont pas été associées. Ce texte ne répondra donc pas aux objectifs du Gouvernement ; j'ai bien peur que, même après cette réunion, il ne soit pas équilibré. Il aurait fallu mener un réel travail de fond ; je reste donc extrêmement sceptique.

M. François Pupponi, député. – Le consensus ne se fera qu'entre les majorités des deux assemblées, il n'est pas général. Des atteintes sont portées à la loi SRU, à la loi Littoral et au rôle des ABF. Vous auriez pu assumer ces atteintes, c'eût été votre droit, mais ne prétendons pas qu'elles n'existent pas !

Mme Cécile Cukierman, sénatrice. – Il n'y a pas à être fier d'un tel texte, qui vise à déréguler en profondeur le droit au logement dans notre pays. Le Sénat a certes voulu apporter des améliorations, sortir de situations complexes pour les collectivités territoriales. Les élus locaux, notamment les maires, ont la responsabilité première de la garantie du droit au logement.

Au-delà de ce point, le Sénat a essayé, même si notre groupe n'était pas toujours d'accord, de limiter les dégâts. Des problématiques continuent de se poser, notamment au sujet des ABF. La question de l'accessibilité continue de tous nous interpeller : le droit de chacune et chacun d'avoir accès à un logement de qualité est remis en question. Comment construire un logement de qualité pour toutes et tous, que ce soit dans les zones tendues ou non ?

La vraie question demeure du devenir du logement social et de son modèle de construction. Tout le monde s'interroge sur la capacité, demain, à construire, alors que ce secteur est source de croissance et d'emploi, ainsi qu'une nécessité pour assurer le droit au logement pour tous. Avons-nous trouvé un équilibre ? À l'issue de l'examen de ce texte, le droit au logement sera fortement mis à mal, alors que le droit de propriété sera fortement renforcé. Ce n'est pas notre modèle de société !

M. Jean-Pierre Leleux, sénateur. – Certains articles de ce texte remettent en cause des décisions adoptées à la quasi-unanimité par le Sénat comme l'Assemblée nationale lors de l'examen de la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine. Ce texte revient sur des

dispositifs destinés à préserver l'aspect qualitatif de la construction dans notre pays. Des atteintes fortes à cette dimension qualitative ont été sous-estimées. Au sein de la commission de la culture, nous avons regretté la diminution du rôle des architectes, les dérogations à la loi MOP et, plus particulièrement, le rôle réduit des ABF dans les sites patrimoniaux remarquables et les espaces protégés.

Nos amendements sur ces points n'ont pas convaincu la majorité du Sénat. Certains ont été adoptés, mais les plus importants ont été rejetés. Au final, ce texte ne suscite pas notre enthousiasme. Je salue néanmoins certaines avancées.

Mme Valérie Létard, sénatrice. – Le succès de cette commission mixte paritaire dépendra du travail de préparation accompli par les rapporteurs. Les efforts consentis de part et d'autre sont vraiment importants.

Pour autant, si, sur certains points, un vrai travail de compromis a été fait, sur d'autres, pourtant essentiels, les avancées ne sont pas toujours satisfaisantes. Je pense à l'accessibilité ou à l'avis conforme des maires. Sur ce point, le travail du Sénat fait l'objet de propositions alternatives. Notre groupe souhaite des évolutions. Quant aux ABF, des interrogations demeurent. Quelle solution de compromis nous sera proposée ?

Un élément nous apparaît majeur : le modèle de financement du logement social. Quelle politique du logement social voulons-nous demain ? Comment assurer son financement ? Certains éléments de ce texte auront des conséquences sur le financement et la territorialisation du logement social, autre sujet essentiel. Garantir la territorialisation des politiques de logement est crucial : comment le faire dans ce texte ? Comment assurer nos concitoyens que chacun pourra trouver une solution dans la proximité ? Nos territoires sont loin d'être uniformes.

Nous espérons le succès de cette commission mixte paritaire, mais il faut trouver des solutions qui permettent d'éviter que les élus n'aient plus la main pour corriger les déséquilibres territoriaux d'un modèle de financement qui n'aura plus la capacité de s'ajuster à chaque territoire.

M. Marc-Philippe Daubresse, sénateur. – Tout est question de méthode. Depuis quinze ans, beaucoup de lois sur le logement ont été adoptées. Il faut en moyenne trois ans pour constater si les objectifs d'une telle loi sont atteints. Nous verrons dans trois ans si l'on construit plus et moins cher, mais je suis sceptique.

Pour autant, du fait du travail remarquable des rapporteurs, le projet initial du Gouvernement a été amélioré de manière très substantielle. Certaines avancées du Sénat sont essentielles : on ne met plus le maire de côté, ce qui est crucial pour la réussite d'une politique du logement. Quant aux expérimentations, il faut se donner les moyens de les réussir, et non leur imposer des verrous qui conduiraient à leur échec.

Je rejoins Valérie Létard : ce projet de loi n'est pas réformiste ; il est révolutionnaire. Il bouleverse le modèle français du logement, notamment social. Ses incidences sur le logement social seront énormes. Il faut davantage territorialiser ces politiques afin d'atténuer ces changements. Nous sommes au milieu du gué : le modèle de ce texte fait remonter les décisions au centre, de manière capitalistique, alors qu'il faut plutôt renforcer le rôle des maires et leur partenariat avec les bailleurs sociaux.

M. Stéphane Peu, député. – Un chiffre symbolique a été franchi cette année pour la première fois : deux millions de ménages sont demandeurs d'un logement social. Pourtant, les mises en chantier ont diminué d'au moins 10 %. Les inquiétudes du secteur accroissent l'attentisme en matière de production. L'objectif de ce texte serait de construire plus ou mieux : tout le monde peut souscrire à de telles phrases !

La remise en cause du modèle français du logement social et de son financement est d'une extrême gravité. C'est un modèle solide, à conforter et décentraliser. Or, entre la dernière loi de finances et ce projet de loi, on bouleverse en quelques mois ce qu'on avait mis 120 ans à construire. Si nous étions sûrs du résultat, tout irait bien, mais beaucoup de professionnels du secteur et d'élus de terrain nous disent, quelle que soit leur sensibilité politique, que ce chemin nous emmène vers une dépression de la construction et du logement.

M. Marc Daunis, sénateur. – Ce texte a pour objet un domaine qui a des répercussions majeures pour la vie quotidienne de nos concitoyens et pour notre économie.

Le rétablissement du rôle des maires, leur accord préalable avant toute vente de logements sociaux, plus largement la suppression des mesures dérogoratoires du projet de loi initial sont pour nous des points majeurs et non négociables. On ne peut pas casser le rôle des maires et des conseils municipaux ! Il faut une symbiose entre les différents acteurs.

Il faut aussi replacer les enjeux territoriaux au cœur des politiques de l'habitat. L'abaissement du seuil de regroupement des organismes et un certain nombre d'autres mesures garantissent mieux le maillage territorial. L'interdiction de l'appartenance simultanée d'un organisme de logement social à plusieurs groupes permettra une meilleure efficacité territoriale des regroupements.

La proposition de loi que mon collègue François Calvet et moi-même avons déposée actait l'évolution vers un urbanisme de projet, à travers notamment la nomination d'un référent juridique unique en matière d'urbanisme : il s'agissait de définir en amont la règle du jeu. Il est important que cela soit maintenu, car c'est une demande forte des élus locaux.

Quant à l'accessibilité, nous avons voté contre cet article : il ne nous semble pas que les dispositions prises ici soient à la hauteur de l'exigence et

prennent suffisamment en compte le handicap et le vieillissement de la population.

Sur la protection du patrimoine, nous avons contribué au compromis sénatorial, qui nous paraît plus respectueux du rôle des ABF. Nous avons aussi fermement défendu la loi MOP.

La suppression des clauses de paiement différé dans les marchés des organismes de logement social doit impérativement être maintenue.

Nous partageons le souhait d'un changement de modèle de logement social et défendons la nécessité d'un maintien territorial fort. Nous verrons ce qu'il en est en abordant les propositions de rédaction, mais nous ne sommes pas démesurément enthousiastes à l'évocation de la vente massive de logements sociaux, y compris à des investisseurs privés – bien au contraire.

Nous nous sommes également opposés à de nouvelles dérogations à la loi SRU. Les précédents gouvernements avaient en effet apporté de la souplesse en opérant un recentrage sur les territoires.

Enfin, les dispositions issues de la proposition de loi sénatoriale portant pacte national pour la revitalisation des centres villes et centres bourgs visent à répondre à un vrai enjeu. Le Sénat a adopté une approche consensuelle et pragmatique en la matière pour trouver les bons équilibres dans l'aménagement du territoire et renforcer l'attractivité de ces centres. Nous verrons quelles sont les propositions de rédaction, puisque nous les découvrirons au fur et à mesure – c'est un déroulement très hitchcockien !

M. Mickaël Nogal, député. – Je suis heureux de vous retrouver, chers collègues, après plus d'un an d'échanges et de débats – même si nous nous réunissons dans le cadre d'une procédure accélérée. Je me félicite de la méthode innovante qui a prévalu lors de l'examen de ce projet de loi. Je salue le Gouvernement, qui a initié une première concertation, mais aussi M. Gérard Larcher, qui a saisi le Premier ministre et le Président de la République afin d'organiser la conférence de consensus. Celle-ci a rassemblé l'ensemble des acteurs du logement : nous avons pu faire connaissance !

Les débats ont été longs à l'Assemblée nationale comme au Sénat – plusieurs milliers d'amendements ont été discutés, chacun a pu exprimer sa sensibilité.

Pourquoi une nouvelle loi sur le logement ? Pas simplement parce que chaque gouvernement en fait voter une sur cette matière, mais parce que la situation actuelle n'est pas satisfaisante. Des pistes divergentes, comme des consensus, ont émergé. Nous allons aujourd'hui étudier les propositions de nos trois rapporteurs, dont je salue le travail, qui esquissent des pistes d'amélioration. Nous élaborons cette loi pour répondre aux besoins de logement des Français, d'où qu'ils viennent et quels que soient leurs parcours de vie – il faut adapter les règles.

En tant que responsable du groupe La République en Marche pour ce projet de loi, je me réjouis des nombreuses avancées et je souligne notre volonté d'imprimer notre marque sur ce texte en soutenant des mesures de transition écologique et solidaire. Ainsi, le carnet numérique du logement constitue une réelle avancée.

Nous avons rappelé notre attachement au logement social. Oui, le seuil de deux millions de Français ayant formulé une demande de logement social a été franchi. Ce projet de loi fournit des solutions pour favoriser la construction de logements sociaux, l'accession sociale à la propriété.

Je crois sincèrement, pour répondre à M. Daubresse, que si nous nous retrouvons dans trois ans, nous constaterons de réelles avancées. Nous avons voulu des solutions pragmatiques, efficaces, et non les vœux pieux qui ont pu être votés par le passé, sans écho dans la réalité.

J'espère évidemment que la commission mixte paritaire sera conclusive.

Mme Sophie Primas, sénateur, présidente. – Merci.

La commission procède ensuite à l'examen des dispositions restant en discussion.

EXAMEN DES ARTICLES

Article 1^{er}

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition commune de rédaction n° 1A est rédactionnelle et apporte une clarification juridique.

M. Marc Daunis, sénateur. – Quel est son objet ?

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – Elle porte sur les signataires de projets partenariaux d'aménagement (PPA).

La proposition de rédaction n° 1A est adoptée.

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition commune de rédaction n° 1B maintient l'avis conforme des communes pour la qualification de grande opération d'urbanisme (GOU) introduit par le Sénat. Elle précise que la commune donne son avis, dans une seule délibération, sur la qualification de grande opération d'urbanisme et sur le transfert de compétences de la commune à l'intercommunalité pour les permis et les équipements publics collectifs nécessaires à la GOU.

Il s'agit donc d'une seule et même délibération, avec avis conforme du maire.

M. Thibault Bazin, député. – Cette rédaction me pose question. Elle lie l’avis sur la création de la GOU et le transfert de la délivrance des permis, or une commune peut être d’accord pour la première mais pas pour le second. La commune doit pouvoir conserver la compétence de délivrance des permis. Il est préférable d’en rester à la rédaction du Sénat.

M. Marc Daunis, sénateur. – Même incompréhension. Une collectivité donnerait son accord pour une opération et autoriserait simultanément le transfert de compétences. Une dissociation entre les deux termes est-elle possible ? Cela demande à être éclairci. Je ne vois pas l’avantage de la nouvelle rédaction.

Les équipements publics sont importants. Il est utile qu’il y ait un accord de principe quant à la création de la GOU puis une définition des équipements publics, de leur devenir et de leur financement. Votre rédaction suppose que la totalité du projet soit élaboré, les équipements publics conçus, les clés de répartition prévues, les accords conclus, avant la délibération. Ce n’est pas une simplification mais une complexification.

Notre rédaction offrait bien plus de souplesse.

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l’Assemblée nationale. – Nous vous proposons une rédaction de compromis.

À l’Assemblée nationale, nous ne pensions pas nécessaire de demander l’avis du maire. Notre idée était de confier les GOU à l’intercommunalité. Nous ne pouvions pas imaginer une seconde qu’une intercommunalité décide d’une GOU ou d’un PPA sans accord du maire. Le Sénat a souhaité le préciser. Le maire doit effectivement donner son accord sur deux aspects distincts par une seule délibération : un accord de principe sur la GOU et un accord de principe sur le transfert des équipements. Le maire reste associé très étroitement.

Nous avons décidé d’une solution complètement différente à l’Assemblée mais avons accepté un compromis intelligent.

M. Marc-Philippe Daubresse, sénateur. – Même si je préfère la rédaction du Sénat, rappelons comment les choses se passent dans la vraie vie – j’ai longtemps assumé des responsabilités importantes dans une intercommunalité : le maire négocie avec l’intercommunalité afin de s’assurer que toutes les garanties lui sont fournies. Sans accord clair, il rejette le projet. C’est l’intérêt de tout le monde d’adopter cette procédure. La proposition de rédaction est acceptable. Je soutiens les rapporteurs.

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – Nous avons trouvé ce compromis qui lie dans une même délibération les deux éléments afin d’accélérer la procédure, qui est déjà longue. Je rappelle que rien ne se fait sans l’accord conforme du maire.

Mme Sophie Primas, sénateur, présidente. – La volonté de l'Assemblée nationale et du Gouvernement était de ne pas associer le maire à la GOU. Cette proposition de rédaction offre un bon compromis.

La proposition de rédaction n° 1B est adoptée.

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 1 porte sur la dérogation à la durée de six ans renouvelable pendant laquelle le droit de préemption dans une zone d'aménagement différé (ZAD) peut être exercé.

La proposition de rédaction n° 1 est adoptée.

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition commune de rédaction n° 2 modifie le dispositif de financement des équipements publics dans les GOU. Elle supprime le recours prévu au programme d'aménagement d'ensemble (PAE), qui a été supprimé en 2010, et propose, à la place, d'adapter le régime juridique du projet urbain partenarial (PUP) aux spécificités des GOU.

Il est ainsi prévu que la collectivité à l'initiative de la GOU est compétente pour conclure des conventions de PUP et pour délimiter des zones de PUP, dès lors qu'il s'agit de financer des équipements publics répondant aux besoins de l'ensemble des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier au sein de la grande opération. La durée de validité maximale de la zone de PUP pourra excéder la durée de droit commun de quinze ans, sans pour autant excéder la durée fixée par l'acte décidant de la qualification de GOU.

M. Marc Daunis, sénateur. – Cette convention de PUP prévoyant la prise en charge financière peut être conclue entre, d'une part, le ou les propriétaires des terrains, les aménageurs, les constructeurs et, d'autre part, dans le périmètre d'une GOU, la collectivité territoriale ou, dans les autres cas, la commune. Qu'advient-il de la commune d'implantation dans le périmètre d'une GOU, puisqu'elle ne figure plus dans la convention de PUP ?

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – C'est déjà ce que prévoyait la rédaction du Sénat. Nous créons simplement un outil plus moderne d'un point de vue financier.

La proposition de rédaction n° 2 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 1^{er} dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 1^{er} bis

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 3 rétablit le texte issu de l'Assemblée nationale, qui place les paysagistes concepteurs au même

rang que les architectes dans l'élaboration d'un projet architectural, paysager et environnemental (PAPE) de lotissement.

M. Jean-Luc Lagleize, député. – Nous voterons pour cette proposition de rédaction, puisque c'est exactement ce que nous demandions.

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – Il est vrai que nous l'avions supprimée au Sénat.

Mme Sonia de la Provôté, sénatrice. – Nous avons considéré au Sénat que les paysagistes et les architectes ne peuvent pas être placés au même rang car ils n'ont pas la même formation. On a évidemment besoin des urbanistes et des paysagistes, indispensables à la mise en place d'un projet, mais l'architecte garantit la qualité globale du bâti.

Nous entendons de jolis discours sur les architectes depuis le début de cette commission mixte paritaire mais nous nous essayons allègrement les pieds sur leur paillason dès la première marche.

Mme Cécile Cukierman, sénatrice. – Il est regrettable de placer paysagistes concepteurs et architectes sur le même plan, avec tout le respect que je dois aux premiers cités. Nous savons bien, depuis ce week-end, que les paysagistes peuvent trouver un emploi en traversant la rue...

Mme Sophie Primas, sénateur, présidente. – Les horticulteurs !

Mme Cécile Cukierman, sénatrice. – À l'heure où nous voulons redonner tout leur sens à la valeur travail et à la formation, c'est un manque de respect vis-à-vis des architectes, qui ont suivi d'autres études et ont d'autres responsabilités que les paysagistes.

Mme Sylvie Robert, sénatrice. – Un architecte peut faire appel à différentes compétences, dont celles d'un paysagiste, ce qui favorise les équipes pluridisciplinaires. La philosophie de ce que nous avons défendu au Sénat est ici dénaturée.

La proposition de rédaction n° 3 est adoptée.

La commission mixte paritaire rétablit l'article 1^{er} bis dans la rédaction de l'Assemblée nationale.

Article 2

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition commune de rédaction n° 4 est rédactionnelle.

La proposition de rédaction n° 4 est adoptée.

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 5 rétablit la dérogation à la durée de six ans renouvelable pendant laquelle le droit de préemption dans une zone d'aménagement différé (ZAD) peut être exercé. Cette durée est portée, dans les OIN, à une période de dix ans renouvelable une fois.

La proposition de rédaction n° 5 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 2 dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 3

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition commune de rédaction n° 6 supprime le critère de fiscalité propre pour les EPCI visés, afin d'inclure les établissements publics territoriaux, qui ne disposent pas de fiscalité propre mais qui sont habilités par l'article 1^{er} du projet de loi à être à l'origine d'un PPA. Il s'agit d'une mise en cohérence.

La proposition de rédaction n° 6 est adoptée.

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition commune de rédaction n° 6-1 est rédactionnelle et apporte une précision juridique.

La proposition de rédaction n° 6-1 est adoptée.

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 6-2 harmonise la rédaction de l'article 3 avec la nouvelle rédaction de l'article 1^{er} puisque la commune donne désormais son accord sur le transfert de la compétence « délivrance des autorisations d'urbanisme » dans la même délibération que celle où elle donne son accord sur la qualification de la GOU.

La proposition de rédaction n° 6-2 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 3 dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 3 bis

La proposition de rédaction n° 7 tendant à assurer une coordination juridique est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 3 bis dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 4 bis

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition commune de rédaction n° 8 favorise la réalisation conjointe de la concertation facultative qui vise les projets de zone d'aménagement concerté et de la concertation obligatoire qui vise la création de la zone elle-même. Cette mesure est de nature à faciliter la réalisation de projets d'aménagement dans les collectivités et à rendre les procédures de concertation plus efficaces.

La proposition de rédaction n° 8 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 4 bis dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 5

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune n° 9 est rédactionnelle et de précision juridique.

La proposition de rédaction n° 9 est adoptée.

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition commune de rédaction n° 10 précise que le concessionnaire peut se voir confier la maîtrise d'ouvrage de bâtiments, aux côtés de la maîtrise d'ouvrage de travaux et d'équipements. Il s'agit d'une clarification juridique relative aux missions pouvant lui être confiées par les personnes publiques.

La proposition de rédaction n° 10 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 5 dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 5 bis AAA

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 11 précise que l'arrêté de réquisition pris dans le cadre de la préparation des jeux Olympiques et Paralympiques devra être dûment motivé par le préfet de département.

La proposition de rédaction n° 11 est adoptée.

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition commune n° 12 est rédactionnelle et de précision juridique.

La proposition de rédaction n° 12 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 5 bis AAA dans la rédaction issue de ses travaux.

Articles 5 bis AA, 5 bis, 5 ter, 5 quater et 5 sexies

La commission mixte paritaire adopte les articles 5 bis AA, 5 bis, 5 ter, 5 quater et 5 sexies dans la rédaction du Sénat.

Article 5 octies A

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune n° 13 est rédactionnelle.

La proposition de rédaction n° 13 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 5 octies A dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 5 octies

La commission mixte paritaire adopte l'article 5 octies dans la rédaction du Sénat.

Article 7

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 14 concerne la Foncière publique solidaire (FPS), dont nous avons longuement discuté avec Mme le rapporteur Estrosi Sassone. Il s'agit de supprimer la FPS telle qu'elle existe actuellement, pour à terme l'adosser à la Caisse des dépôts afin que les bailleurs sociaux puissent effectuer du démembrement pour acquérir du foncier destiné à la construction des logements sociaux. C'est une évolution très forte de la Foncière publique solidaire, au développement de laquelle vous vous opposez.

Mme Valérie Létard, sénatrice. – Je suis très satisfaite de cette proposition de rédaction.

M. Marc Daunis, sénateur. – *Quid* de l'exigence de construction de 50 % de logements sociaux sur le foncier acquis par la FPS ?

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – Tous les droits exorbitants de la FPS sont supprimés puisqu'elle se voit attribuer une nouvelle vocation, qui est d'acquérir du foncier et d'effectuer du démembrement afin de construire.

La proposition de rédaction n° 14 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 7 dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 8

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 15 simplifie les conditions de cession gratuite des immeubles domaniaux de l'État à l'établissement public foncier et d'aménagement de la Guyane (EPFAG).

La proposition de rédaction n° 15 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 8 dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 8 bis A

La commission mixte paritaire adopte l'article 8 bis A dans la rédaction du Sénat.

Article 8 bis

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition commune de rédaction n° 16 complète les dispositions de l'article 8 *bis*, dans la continuité des dispositions déjà inscrites au projet de loi. Elle effectue une coordination de rédaction au sein des articles déjà modifiés. Ainsi, la rédaction prend en compte le fait que certaines communes sont couvertes par un PLUi élaboré au niveau de l'EPCI.

La proposition de rédaction n° 16 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 8 bis dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 9 bis A

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 17 supprime cet article, adopté au Sénat, qui permet à des opérations de construction de logements de déroger aux servitudes de mixité sociale à l'échelle du programme, en autorisant la réalisation des logements sociaux prescrits dans toute autre opération située à proximité.

La proposition de rédaction n° 17 est adoptée.

La commission mixte paritaire supprime l'article 9 bis A.

Article 9 bis

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition commune de rédaction n° 18 rétablit la systématique des engagements que les organismes ou associations devront prendre pour bénéficier de l'agrément de mise à disposition de locaux vacants délivré par l'État. Elle introduit néanmoins une certaine souplesse dans la détermination de ces engagements : dans la délivrance de l'agrément de l'opérateur et en accord avec lui, l'État pourra cibler les engagements en fonction des besoins des territoires.

La proposition de rédaction n° 18 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 9 bis dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 10 bis

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 19 apporte une clarification juridique.

M. François Pupponi, député. – La rédaction de cet article pose problème. À l'alinéa 1, le terme « exclusivement » signifie qu'il suffit qu'un

commerce existe dans l'immeuble pour rendre la mesure inopérante. Pourquoi ne pas remplacer « exclusivement » par « majoritairement » ou « principalement » ?

M. Marc Daunis, sénateur. – L'adverbe est-il utile ? Ne peut-on pas l'enlever ?

M. François Pupponi, député. – Je propose de remplacer « exclusivement » par « principalement ». Les opérations commerciales comptant quelques logements seraient ainsi exclues.

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – Je suis d'accord avec cette proposition qui apporte une clarification bienvenue.

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – Ne peut-on évaluer cette proposition avant de l'adopter ?

Mme Sophie Primas, sénateur, présidente. – Nous y reviendrons plus tard.

La proposition de rédaction n° 19 est adoptée.

Le vote sur l'article 10 bis est réservé.

Article 11

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition commune de rédaction n° 20 précise les modalités de recueil de l'avis du maire par le préfet avant la mise en œuvre d'une procédure de réquisition. Le préfet devra transmettre au maire, au moins un mois avant la réquisition, les informations dont il dispose au sujet de l'usage prévu pour les locaux, de l'attributaire et des bénéficiaires envisagés pour la réquisition.

La proposition de rédaction n° 20 est adoptée.

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 21 supprime la disposition selon laquelle les locaux à usage principal d'habitation ne peuvent pas être utilisés dans le cadre de la procédure de réquisition pour de l'hébergement d'urgence.

La proposition de rédaction n° 21 est adoptée.

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 22 rétablit ce qui avait été adopté à l'Assemblée nationale : lorsque les locaux sont réquisitionnés dans un objectif d'hébergement d'urgence, la durée de la réquisition ne peut pas excéder deux ans, ou quatre ans en cas de travaux importants.

La proposition de rédaction n° 22 est adoptée.

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune n° 23 est rédactionnelle et de précision juridique.

La proposition de rédaction n° 23 est adoptée.

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – *Idem*, pour la proposition commune n° 24.

La proposition de rédaction n° 24 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 11 dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 11 bis

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune n° 25 est rédactionnelle et de précision juridique.

La proposition de rédaction n° 25 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 11 bis dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 12

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – Le projet de loi initial prévoyait une période de 12 mois pendant laquelle, à la suite d'une annulation ou déclaration d'illégalité d'un PLU ou d'une carte communale, le plan d'occupation des sols antérieur redevenait applicable. La version issue du Sénat prévoit, elle, une durée de 24 mois. La proposition commune de rédaction n° 26 prévoit une durée de 18 mois, juste équilibre qui donne un temps suffisant aux communes et EPCI pour élaborer un document de qualité.

M. Thibault Bazin, député. – La réalité de terrain, c'est qu'un délai de 18 mois est très court ; un délai de 24 mois vaudrait mieux.

M. Marc Daunis, sénateur. – En termes pratico-pratiques, bonne chance à celui qui ne dispose que de 18 mois.

M. François Pupponi, député. – Un délai de 18 mois pour un PLU, c'est impossible à tenir. Il faudrait au minimum 24 mois.

M. Marc-Philippe Daubresse, sénateur. – J'ai réalisé deux PLU sur 90 communes. En 18 mois, c'est mission impossible.

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – Nous acceptons le délai de 24 mois et retirons la proposition de rédaction n° 26.

La proposition de rédaction n° 26 est retirée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 12 dans la rédaction du Sénat.

Article 12 bis AA

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 27 supprime cet article, adopté au Sénat, qui précise les modalités de soumission à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites de l'étude d'ouverture à l'urbanisation en zone de montagne.

Mme Sonia de la Provôté, sénatrice. – La commission départementale de la nature, des paysages et des sites est protectrice. Le paysage, c'est notre patrimoine. Cette commission joue un rôle majeur dont on ne peut que se féliciter. Sans elle, nous aurions à déplorer la destruction de bien des paysages dont nous sommes si fiers.

On poursuit la destruction systématique de tous les verrous, alors même qu'ils sont utiles ; tout est possible partout, n'importe où.

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – Ce sujet relève du domaine réglementaire et est partiellement satisfait par le code de l'urbanisme. Il n'est pas nécessaire de rendre la loi plus bavarde.

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – Effectivement, c'est réglementaire.

M. Xavier Iacovelli, sénateur. – Vous dites « partiellement satisfait »...

Mme Valérie Létard, sénatrice. – Quelle partie n'est pas satisfaite ?

M. Marc Daunis, sénateur. – L'ajout du Sénat portait non sur la procédure elle-même mais sur l'encadrement du délai de trois mois, quel que soit l'avis de la commission. Un encadrement est nécessaire pour éviter des dérives dues à des délais excessifs.

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – Il serait curieux que cette loi fixe un délai alors qu'aucun autre ne l'est par ailleurs.

La proposition de rédaction n° 27 est adoptée.

La commission mixte paritaire supprime l'article 12 bis AA.

Article 12 bis AB

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition commune de rédaction n° 28, de compromis, conserve la disposition adoptée par le Sénat, qui permet aux communes non intéressées par la tenue d'un débat sur le projet d'aménagement et de développement durable du PLUi de s'abstenir, afin de ne pas ralentir la

procédure d'élaboration du PLUi. Si le débat n'a pas été organisé au plus tard deux mois avant l'examen du PLUi, il sera réputé tenu et la procédure pourra continuer sans blocage. En revanche, l'encadrement précis dans le temps de la tenue du débat au sein de l'EPCI puis au sein des communes est supprimé.

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – Cette proposition a été introduite par le Sénat. Nous avons souhaité en conserver l'esprit tout en supprimant l'encadrement précis dans le temps de la tenue des débats qu'elle prévoyait.

M. Thibault Bazin, député. – Simplifier le séquençage est une fausse bonne idée. Restons-en à la rédaction du Sénat.

M. Jean-Pierre Leleux, sénateur. – On peut concevoir qu'un délai est nécessaire. N'est-ce pas déjà réglementé ?

M. Marc-Philippe Daubresse, sénateur. – Cette proposition de rédaction, dont je suis à l'origine, est tirée de mon vécu. Nous nous plaignons tous que les PLU et les SCOT sont trop longs à élaborer, mais si nous ne disons rien, les délais courent. Certains maires ne souhaitent pas la tenue d'un débat. C'est leur choix. Deux mois est un délai raisonnable qui ne ralentit pas la procédure.

Mme Valérie Létard, sénatrice. – Nous comprenons qu'on essaie de mieux maîtriser le temps de l'exercice. Mais il ne sera pas possible de dire, ensuite, qu'aucun délai ne doit être inscrit dans la loi...

M. Thibault Bazin, député. – La rédaction actuelle du Sénat prévoit un délai de quatre mois. Je pense sincèrement qu'il faut la conserver.

La proposition de rédaction n° 28 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 12 bis AB dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 12 bis A

La commission mixte paritaire adopte l'article 12 bis A dans la rédaction du Sénat.

Article 12 bis B

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 29 apporte une précision juridique.

La proposition de rédaction n° 29 est adoptée.

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune n° 30 est rédactionnelle.

La proposition de rédaction n° 30 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 12 bis B dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 12 bis

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 31 rétablit l'article adopté par l'Assemblée nationale, qui insère la densification parmi les objectifs et principes du code de l'urbanisme. Il permet aussi de définir des actions favorisant la densification au sein des orientations d'aménagement et de programmation.

M. Marc-Philippe Daubresse, sénateur. – On élabore des SCOT qui définissent des orientations générales. La plupart des maires demandent leur traduction en compte foncier, dans le PLU. Évidemment, l'objectif de densification se retrouve dans la déclinaison du SCOT qu'est le PLU.

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – Cet article est important symboliquement.

Mme Sophie Primas, sénateur, présidente. – Il n'a pas de portée contraignante.

La proposition de rédaction n° 31 est adoptée.

La commission mixte paritaire rétablit l'article 12 bis dans la rédaction de l'Assemblée nationale.

Article 12 ter

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 32 supprime les dispositions qui permettaient l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant en zone non urbanisée, dans les communes soumises au règlement national d'urbanisme (RNU) et les dispositions qui supprimeraient la fixation, par le règlement du PLU, de règles précises quant à l'implantation des annexes, leur gabarit ou leur emprise.

La proposition de rédaction n° 32 est adoptée.

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune n° 33 est rédactionnelle.

La proposition de rédaction n° 33 est adoptée.

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition commune de rédaction n° 34, de compromis, reprend une partie des dispositions adoptées par le Sénat en étendant, dans les communes disposant d'une carte communale, la dérogation déjà permise au bénéfice des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière hors zone urbanisée aux constructions ou installations utilisées en vue de la transformation, du conditionnement et de la commercialisation

des produits agricoles ainsi qu'aux constructions ou installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel des coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA).

Cette proposition de rédaction n'autorise néanmoins plus ces dérogations dans les zones naturelles, prévoit un avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et supprime la dérogation au bénéfice des constructions destinées à une activité d'accueil touristique complémentaire.

Mme Sophie Primas, sénateur, présidente. – C'est un bon compromis.

La proposition de rédaction n° 34 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 12 ter dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 12 quater A

M. Marc Daunis, sénateur. – Le groupe socialiste avait voté contre cet article – comme le Gouvernement d'ailleurs.

La commission mixte paritaire adopte l'article 12 quater A dans la rédaction du Sénat.

Article 12 quater B

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 35 est similaire à la précédente.

M. Marc Daunis, sénateur. – Ces sujets sont importants. Il faut soutenir l'agriculture mais pas n'importe comment. Expliquez-nous mieux la nature du compromis proposé. Nous avons initialement voté contre la rédaction proposée au Sénat.

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition de rédaction précédente concerne les communes disposant d'une carte communale. Celle-ci concerne les communes qui disposent d'un PLU et celles qui sont soumises au RNU. L'accueil touristique a été ôté ; le critère de non-atteinte aux paysages a été ajouté ; les zones naturelles ont été exclues ; l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers a également été ajouté.

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – Nous apportons plus de garanties.

M. François Pupponi, député. – Tous les agriculteurs que je connais – ils sont un certain nombre – développent une activité touristique en parallèle de leurs tâches agricoles, afin de disposer d'un complément de

revenus. C'est le concept des fermes-auberges, en particulier. Pourquoi supprimer la dérogation au bénéfice d'une activité touristique, dès lors qu'elle favorise l'équilibre financier d'une exploitation ?

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – Un agriculteur peut toujours développer cette activité dans les bâtiments existants, la disposition ne l'en empêche pas.

Mme Sophie Primas, sénateur, présidente. – Je rappelle que nous parlons de nouvelles constructions.

La proposition de rédaction n° 35 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 12 quater B dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 12 quater

L'article 12 quater demeure supprimé.

Article 12 quinquies A

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 36 supprime cet article, adopté au Sénat, qui permet le recours à la modification simplifiée des documents d'urbanisme pour des projets d'une ampleur très limitée réduisant les surfaces agricoles, naturelles ou forestières.

La proposition de rédaction n° 36 est adoptée.

La commission mixte paritaire supprime l'article 12 quinquies A.

Article 12 quinquies

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 37 précise que les constructions et installations pouvant être autorisées dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le SCOT et délimités par le PLU doivent contribuer à améliorer l'offre non plus seulement de logement, mais de logement ou d'hébergement. Elle ouvre donc la porte à d'éventuelles activités hôtelières.

Mme Sonia de la Provôté, sénatrice. – Les hébergements de type Airbnb sont-ils pris en compte dans cette rédaction ? Ce mode d'hébergement en fort développement fait débat.

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – Nous y reviendrons au titre IV. Les activités d'hébergement, y compris de type Airbnb, sont une source de revenus intéressante pour les agriculteurs, notamment là où les activités professionnelles sont difficiles.

La proposition de rédaction n° 37 est adoptée.

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 37-1 précise les modalités simplifiées selon lesquelles les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme pourront intégrer les nouvelles dispositions relatives aux secteurs déjà urbanisés, dans lesquels le projet de loi autorise le comblement des « dents creuses ».

Le recours à la modification simplifiée est autorisé pour les PLU et les SCOT, comme le souhaitait le Sénat. Le recours à ces procédures moins contraignantes ne sera possible que jusqu'au 31 décembre 2021 et devra faire l'objet d'une consultation pour avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Après de longues discussions, je pense que nous sommes parvenus à un compromis qui satisfera tout le monde.

M. Michel Vaspert, sénateur. – Personne, je crois, ne songe à remettre en cause la loi Littoral ; ce n'est en tout cas nullement l'intention du Sénat. En revanche, il convient de corriger certains excès de la jurisprudence ayant dévoyé le sens de la loi de 1986. Aujourd'hui, des communes du littoral sont totalement bloquées, s'agissant notamment de l'urbanisation des « dents creuses » ou de la construction ou l'extension de certains équipements publics, comme des stations d'épuration ou des écoles de voile.

L'Assemblée nationale n'ayant rien précisé, c'est le droit commun de la révision des SCOT et PLU qui aurait dû s'appliquer. Or, dans ce cadre, on en prend pour huit ans de procédures avant de pouvoir commencer à urbaniser des « dents creuses »... La proposition de compromis va dans le sens souhaité par les élus locaux du littoral.

M. François Pupponi, député. – On touche à la loi Littoral à la marge, mais on y touche ! Il faut le faire avec logique : si l'on autorise la révision simplifiée des SCOT sur le continent, il faut l'autoriser aussi en Corse pour le document équivalent, le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (Padduc).

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – C'est une question de fond, qui a donné lieu à de longues discussions, y compris en séance. Il y a eu débat entre nous et le sujet n'a été arbitré que très récemment.

M. François Pupponi, député. – Certes, le sujet est explosif...

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – Je ne sais pas s'il faut huit ans pour modifier un SCOT, mais il est sûr qu'il faut quelques années. La position de compromis à laquelle nous sommes parvenus me paraît bonne.

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – Nous pourrions ajouter un alinéa pour étendre la procédure de révision simplifiée au Padduc.

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. - À titre personnel, je suis assez méfiant : certains seront très allants sur ce sujet et d'autres, y compris en Corse, plus prudents que M. Pupponi.

M. François Pupponi, député. - Réserver la procédure simplifiée au continent peut être un choix politique. Je vous alerte simplement sur le message qu'il enverrait.

M. Roland Lescure, député, vice-président. - Cette question doit être expertisée et, si nécessaire, le Gouvernement pourra déposer un amendement lors de l'examen des conclusions de la commission mixte paritaire.

Mme Sophie Primas, sénateur, présidente. - C'est aussi mon avis : il est plus prudent, monsieur Pupponi, de voir s'il est possible de convaincre le Gouvernement de déposer un amendement dans le sens que vous souhaitez.

La proposition de rédaction n° 37-1 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 12 quinquies dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 12 sexies

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. - La proposition commune de rédaction n° 39 conserve la disposition adoptée par le Sénat qui facilite l'implantation, hors continuité d'urbanisation, de constructions et installations nécessaires aux cultures marines, mais supprime la dérogation accordée à la valorisation locale de ces cultures, dont le champ paraît large et mal défini.

La proposition de rédaction n° 39 est adoptée, de même que la proposition commune n° 40, rédactionnelle.

La commission mixte paritaire adopte l'article 12 sexies dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 12 septies AA

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. - La proposition de rédaction n° 41 vise à supprimer l'article 12 septies AA, adopté par le Sénat, qui permet de déroger aux exigences de la loi Littoral pour la construction d'équipements collectifs définis par décret en Conseil d'État.

M. Michel Vaspert, sénateur. - Des extensions d'équipements publics, des écoles de voile par exemple, sont bloquées. Une circulaire est prévue, mais encore faut-il qu'elle soit réellement prise. De plus, contrairement à un décret, elle ne sera pas opposable. J'ai compris qu'il s'agissait d'un compromis, mais nous devons nous assurer que cette circulaire sera bien publiée et que les élus concernés y seront associés.

M. Marc-Philippe Daubresse, sénateur. – Depuis la loi pour un État au service d’une société de confiance, les circulaires sont opposables.

La proposition de rédaction n° 41 est adoptée.

En conséquence, l’article 12 septies AA est supprimé.

Article 12 septies AB

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l’Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 42 étend, sur les îles de petite taille, les dérogations prévues par le Sénat pour les éoliennes aux ouvrages nécessaires à la production d’électricité à partir d’énergies renouvelables. Elle encadre ces dérogations en les conditionnant à un accord du préfet et à une consultation pour avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Il s’agit d’une position de compromis.

La proposition de rédaction n° 42 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l’article 12 septies AB dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 12 nonies

La proposition commune n° 43, rédactionnelle, est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l’article 12 nonies dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 13

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l’Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 44 vise à préciser l’habilitation à légiférer par ordonnances pour réformer la hiérarchie des normes d’urbanisme et le SCOT, en indiquant que les nouvelles dispositions ne pourront entrer en vigueur qu’à compter du 1^{er} avril 2021, comme le Sénat le souhaitait, ce qui permettra aux collectivités territoriales de s’adapter à ces changements.

Par ailleurs, elle rétablit le texte de l’Assemblée nationale, notamment en ce qui concerne la suppression du lien de prise en compte et la réduction du nombre de documents opposables, tout en gardant le champ de l’ordonnance assez ouvert pour permettre au Gouvernement de définir les meilleures modalités de réforme à la suite de la concertation avec les différents acteurs.

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – Nous souhaitons que les ordonnances soient les moins nombreuses possible. Le compromis trouvé prévoit que les ordonnances entreront en vigueur de manière différée, afin de permettre un temps d’échanges, sans bien sûr allonger trop les délais.

M. Marc-Philippe Daubresse, sénateur. – On est très méfiant vis-à-vis des ministres qui demandent des ordonnances, parce qu'on sait comment ils travaillent...

Dans un esprit de simplification, nous avons introduit des alinéas supplémentaires, que la rédaction proposée ne conserve pas. Je veux bien qu'il faille y renoncer, mais il y a une disposition qui doit vraiment être maintenue : dans le PLU, seuls le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) doivent être compatibles avec le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCOT. C'est la grande simplification.

Mme Valérie Létard, sénatrice. – Le Sénat avait prévu la prise en compte des chartes des parcs naturels régionaux. J'ai moi-même souvent pesté contre ces documents, opposables aux SCOT, mais il faut reconnaître qu'il s'agit d'un garde-fou. Et si ces chartes ne sont plus opposables, elles n'ont plus de sens... Simplifier, oui, mais veillons à ce que les parcs naturels et leurs chartes ne soient pas rayés d'un trait de plume.

M. Marc Daunis, sénateur. – Certains parcs naturels régionaux sont situés sur le territoire de plusieurs SCOT. Si nous ne mentionnons pas explicitement ces parcs et leurs chartes dans l'habilitation, nous créerons une grave difficulté.

Mme Cécile Cukierman, sénatrice. – La fédération des parcs naturels régionaux nous a fait part de sa vive inquiétude. Ces parcs sont vécus à la fois comme une forte contrainte dans la gestion du quotidien et comme un formidable atout pour la valorisation des territoires. Alors qu'ils sont déjà fragilisés, ne les rayons pas d'un coup de crayon !

M. Marc Daunis, sénateur. – Modifions la proposition de rédaction pour y intégrer les chartes des parcs naturels régionaux.

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – Nous sommes d'accord pour maintenir dans sa rédaction actuelle l'alinéa 2 de l'article 13, prévoyant que les chartes des parcs naturels régionaux ne sont pas comprises dans la réduction du nombre de documents opposables.

Mme Sophie Primas, sénateur, présidente. – Cela revient à supprimer le II de la proposition de rédaction n° 44.

M. Marc-Philippe Daubresse, sénateur. – Pour la raison que j'ai expliquée, la suppression prévue au IV doit porter sur les alinéas 6 et 8, et pas sur le 7.

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – Ce serait préempter beaucoup la réforme.

M. Marc-Philippe Daubresse, sénateur. – Pas du tout, il s'agit d'une simplification. Prévoyons la compatibilité du PADD et des OAP avec le DOO et, pour le reste, laissons le Gouvernement faire ce qu'il veut.

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – Soit.

Mme Sophie Primas, sénateur, présidente. – Dans la proposition de rédaction n°44, nous supprimons donc le II et rédigeons le IV en ces termes : « Supprimer les alinéas 6 et 8 ».

La proposition n° 44 ainsi modifiée est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 13 dans la rédaction issue de ses travaux.

Articles 13 bis et 13 ter

La commission mixte paritaire adopte les articles 13 bis et 13 ter dans la rédaction du Sénat.

Article 13 quater

La proposition commune n° 45, de clarification rédactionnelle, est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 13 quater dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 14

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 46 vise à rétablir l'habilitation à légiférer par ordonnance pour réformer les schémas d'aménagement régional, en précisant que les nouvelles dispositions ne pourront entrer en vigueur qu'à compter du 1^{er} mars 2020, ce qui permettra aux collectivités territoriales de s'adapter aux changements, comme le souhaitait le Sénat.

La proposition n° 46 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 14 dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 14 bis A

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 47 modifie les alinéas 5 et 6 de l'article 14 bis A. Ceux-ci suppriment la notion de délégation, le mécanisme de délégation de compétences étant distinct de celui de la convention de prestations de services. Ils remplacent la notion de collectivités par celle de communes, dès lors que les conventions de prestations de services envisagées ne pourront être conclues qu'avec les communes membres de l'établissement public territorial.

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – Il s'agit d'une clarification : l'établissement public territorial pourra déléguer à une commune ou à plusieurs.

La proposition n° 47 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 14 bis A dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 14 bis

La commission mixte paritaire adopte l'article 14 bis dans la rédaction du Sénat.

Article 14 quater

La proposition n° 48, rédactionnelle, est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 14 quater dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 14 quinquies

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition commune de rédaction n° 49 prévoit que tout EPCI peut adhérer à un établissement public foncier local, un EPFL, et non plus seulement ceux dotés de la compétence « programme local de l'habitat ». L'accord du préfet reste néanmoins nécessaire pour les extensions de périmètre des EPFL.

La proposition n° 49 est adoptée, de même que la proposition n° 50, rédactionnelle.

La commission mixte paritaire adopte l'article 14 quinquies dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 15

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – Dans le droit existant, les périmètres délimités des abords de monuments historiques sont créés par le préfet sur proposition de l'architecte des bâtiments de France, l'ABF. Le maire ou le président d'EPCI, selon le cas, doit donner son accord. Le préfet peut néanmoins passer outre un désaccord du maire ou du président d'EPCI, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture.

L'Assemblée nationale a adopté un amendement pour autoriser les collectivités à prendre l'initiative de la définition d'un périmètre délimité des abords des monuments historiques. Le Sénat a réintroduit l'accord de l'ABF. La proposition commune de rédaction n° 51 représente une solution de compromis consistant à conserver l'accord de l'ABF, tout en permettant au préfet de passer outre le désaccord de celui-ci, selon les modalités existantes en cas de désaccord d'un maire ou d'un président d'EPCI.

M. Jean-Pierre Leleux, sénateur. – Je crains parfois les rédactions de compromis, parce qu’elles peuvent être sources de contentieux...

Il nous paraissait tout à fait judicieux que le maire ou le président d’EPCI puisse déterminer lui-même le périmètre. Nous avons donc prolongé l’amendement de l’Assemblée nationale, en prévoyant l’accord de l’ABF. La proposition de rédaction permet au préfet de passer outre un désaccord. Je ne suis pas contre, mais je me demande si la consultation de la commission régionale du patrimoine et de l’architecture est toujours prévue.

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l’Assemblée nationale. – Elle est en effet prévue.

M. Jean-Pierre Leleux, sénateur. – S’il y a possibilité de recours devant cette commission, le compromis me paraît acceptable.

Mme Sylvie Robert, sénatrice. – C’est donc bien seulement après le recours que le préfet pourra passer outre ?

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l’Assemblée nationale. – Oui, la commission n’émettant qu’un avis simple.

Mme Sonia de la Provôté, sénatrice. – Qui déposera le recours ?

M. Jean-Pierre Leleux, sénateur. – Ce n’est pas l’ABF qui déposera un recours contre le préfet.

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l’Assemblée nationale. – Le dispositif que nous proposons ne donne pas plus de pouvoirs aux préfets qu’ils n’en ont aujourd’hui.

La proposition n° 51 est adoptée, de même que la proposition commune n° 52, rédactionnelle.

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition commune de rédaction n° 53 rétablit la disposition votée à l’Assemblée nationale selon laquelle le silence du préfet vaut approbation du projet de décision du maire. Elle précise aussi les modalités d’application de la mesure votée au Sénat prévoyant la mise à la disposition du public des décisions du préfet. Cela permettra la construction d’une jurisprudence qui pourrait, à terme, permettre de mieux encadrer le travail de l’ABF et d’accroître la prévisibilité de ses avis.

M. Jean-Pierre Leleux, sénateur. – Au fil des années, on a donné au silence du préfet une portée tantôt positive, tantôt négative. Je suis prêt à parier que, dans deux ou trois ans, la règle sera de nouveau inversée... Pour nous, le préfet de région doit prendre ses responsabilités en émettant un avis formel, sans nécessairement fournir d’explications, bien que ce soit souhaitable.

Le texte adopté par l’Assemblée nationale prévoit que, en cas de silence, l’autorité administrative, soit le préfet, est réputée avoir approuvé le projet de décision. Il dispose que la décision explicite de l’autorité

administrative est mise à la disposition du public et que, en cas de décision tacite, l'autorisation délivrée en fait mention. Je ne comprends pas ce dispositif et je ne sais pas comment on l'appliquera.

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – Peut-être une amélioration rédactionnelle est-elle possible ?

M. Jean-Pierre Leleux, sénateur. – Pourquoi n'oblige-t-on pas le préfet à répondre ? Ce n'est pas la peine de lui donner le pouvoir de trancher s'il peut ne rien dire.

M. François Pupponi, député. – Si l'on veut contraindre l'administration, le silence vaut accord ; si l'on veut la protéger, le silence vaut refus. En l'occurrence, il s'agit de la contraindre : si le préfet est en désaccord, il sera obligé de le dire.

Mme Sophie Primas, sénateur, présidente. – En cas de décision tacite, l'autorisation délivrée mentionnera que, le préfet n'ayant pas répondu, l'avis est favorable.

La proposition n° 53 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 15 dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 16

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La suppression du respect du droit de l'Union européenne est de nature à fragiliser la légalité des dossiers de permis de construire. Elle aurait pour effet de supprimer la base légale permettant d'exiger l'étude d'impact dans le dossier de permis de construire. Or celle-ci permet à l'autorité compétente de prendre des prescriptions dans le cadre de la délivrance de son autorisation pour préserver l'environnement et les paysages. Il est donc indispensable de réintroduire la référence au droit de l'Union européenne, dans un souci de sécurité juridique. Tel est l'objet de la proposition commune de rédaction n° 54.

La proposition n° 54 est adoptée.

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 55 supprime deux alinéas déjà satisfaits.

La proposition n° 55 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 16 dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 16 bis AAA

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 56 conserve les

dispositions qui répondent aux difficultés que rencontrent les porteurs de projet lorsqu'ils déposent plusieurs demandes d'autorisations d'urbanisme pour un même terrain. Elle supprime les autres dispositions de l'article, qui sont source d'insécurité juridique.

La proposition n° 56 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 16 bis AAA dans la rédaction issue de ses travaux.

Articles 16 bis AA et 16 bis A

La commission mixte paritaire adopte les articles 16 bis AA et 16 bis A dans la rédaction du Sénat.

Article 16 bis

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. - La proposition commune de rédaction n° 57 propose un compromis en ce qui concerne le délai dont dispose le bénéficiaire du permis dit « à double état » pour réaliser le projet dans son état définitif à compter de la date de la cérémonie de clôture des jeux Paralympiques. Le délai de cinq ans est remplacé par un délai de trois ans.

La proposition n° 57 est adoptée, de même que la proposition commune n° 58, de coordination juridique.

La commission mixte paritaire adopte l'article 16 bis dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 17

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. - La proposition commune de rédaction n° 59 précise les modalités selon lesquelles une commune peut confier des missions liées à l'instruction des demandes d'urbanisme à des prestataires privés. Elle offre de meilleures garanties en termes de responsabilité et d'impartialité et renvoie à un décret en Conseil d'État.

La proposition n° 59 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 17 dans la rédaction issue de ses travaux.

Articles 17 bis et 17 ter (Supprimés)

Les articles 17 bis et 17 ter demeurent supprimés.

Article 17 quater

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition commune de rédaction n° 60 vise à supprimer cet article adopté au Sénat, qui dispose que les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain définis par le projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme tiennent compte de la taille des parcelles des communes de montagne ou de faible densité démographique.

Mme Cécile Cukierman, sénatrice. – J'entends que cette proposition est le fruit d'un compromis. Elle n'en est pas moins regrettable. Les réalités spécifiques des communes de montagne et de faible densité démographique ont toujours été prises en compte en matière d'aménagement. On est en train de grignoter les acquis des lois Montagne.

Mme Valérie Létard, sénatrice. – Il faut prendre en considération les spécificités des territoires de montagne, pour ne pas rendre impossible tout aménagement. En la matière, on n'a jamais été déraisonnable.

M. Thibault Bazin, député. – Les territoires de faible densité démographique sont ceux qui souffrent le plus aujourd'hui, notamment du fait de la division par deux de la quotité finançable du prêt à taux zéro (PTZ). Je voterai contre cette proposition de rédaction.

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – Il ne s'agit pas d'une mesure opérationnelle. On n'enlève rien à la situation actuelle.

La proposition n° 60 est adoptée. En conséquence, l'article 17 quater est supprimé.

Article 18

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 61 correspond au compromis auquel nous sommes parvenus sur la question du logement accessible aux personnes handicapées : 20 % des logements des bâtiments d'habitation collectifs neufs devront être accessibles.

M. Thibault Bazin, député. – Je suis opposé à cette proposition, car les logements évolutifs ne répondront pas aux objectifs fixés par la loi.

M. Xavier Iacovelli, sénateur. – Nous sommes également contre. La proportion de 30 % adoptée par le Sénat n'était déjà pas satisfaisante. Il n'y a pas de compromis à faire sur l'accessibilité et l'adaptation des logements au vieillissement.

M. Mickaël Nogal, député. – Je constate que le Sénat et l'Assemblée nationale sont tombés d'accord pour reconnaître que l'évolutivité du

logement est une solution aux défis du vieillissement de la population et du handicap.

M. Marc-Philippe Daubresse, sénateur. – Ne refaites pas le débat !

M. Mickaël Nogal, député. – Ce ne sont plus les gens qui s'adapteront à leur logement, mais les logements qui s'adapteront à leurs besoins.

Mme Cécile Cukierman, sénatrice. – Je ne sais pas où est le bouton pour adapter un logement de façon automatique, par exemple en cas d'accident de la vie. Ce compromis n'est pas acceptable. Pour la première fois, on va revenir en arrière sur l'inclusion des personnes handicapées et à mobilité réduite.

Mme Valérie Létard, sénatrice. – Notre groupe était très satisfait de la position du Sénat. Quoiqu'insuffisante par rapport aux objectifs de la loi de 2005, la proportion de 30 % était ambitieuse compte tenu des financements disponibles. Il est paradoxal de descendre sous les 25 % quand on envisage une loi destinée à favoriser le maintien à domicile des personnes âgées. On ne peut pas voter cette proposition de rédaction.

M. Thibault Bazin, député. – Construire plus demande plus d'investisseurs. Or le coût de la transformation est un risque pour eux, d'autant qu'il revient plus cher de ne pas faire les travaux tout de suite.

M. Robin Reda, député. – Il faut sortir des éléments de langage sur cette question. On ne peut pas dire que, demain, les logements évolutifs résoudront les problèmes des personnes handicapées ou à mobilité réduite. Moins il y aura de logements accessibles, plus les personnes concernées devront se tourner vers les logements à moindre qualité d'usage, comme les rez-de-chaussée. Abaisser les objectifs d'accessibilité, c'est réduire les droits des personnes en situation de handicap. Soyons ambitieux dans nos objectifs : 10 ou 20 %, ce sont des mesquineries.

M. Jean-Claude Requier, sénateur. – Mon groupe avait proposé 20 %... Je voterai donc la proposition de rédaction !

Mme Valérie Létard, sénatrice. – Nous avons demandé au ministre de nous définir l'évolutivité. On nous a parlé de visitabilité : qu'est-ce que cela veut dire ?

M. Thibault Bazin, député. – Et qui paiera ?

M. Vincent Thiébaud, député. – Aujourd'hui, le 100 % accessible n'a pas de sens. De plus, les appartements accessibles ne correspondent pas à tous les handicaps. Ce que nous proposons en matière d'adaptation des logements est très attendu. Quand les logements ne sont pas évolutifs, les aménagements coûtent extrêmement cher, et parfois même les occupants doivent quitter leur habitation.

Mme Valérie Létard, sénatrice. – Il faudra bien clarifier la définition de l'évolutivité.

La proposition de rédaction n° 61 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 18 dans la rédaction issue de ses travaux.

La réunion, suspendue à 17 heures 30, reprend à 17 heures 40.

Article 19

La commission mixte paritaire adopte l'article 19 dans la rédaction du Sénat

Article 19 bis A

Les propositions communes n^{os}62 et 63, rédactionnelles, sont adoptées.

La commission mixte paritaire adopte l'article 19 bis A dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 19 bis

La commission mixte paritaire adopte l'article 19 bis dans la rédaction du Sénat.

Article 19 ter

La commission mixte paritaire adopte l'article 19 ter dans la rédaction du Sénat.

Article 20

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 64 est un compromis qui rétablit la disposition insérée par l'Assemblée nationale permettant d'élargir le recours à la conception-réalisation, en limitant cette extension non de façon générale à la « performance énergétique » des bâtiments, mais à la seule construction des bâtiments neufs qui dépassent la réglementation thermique en vigueur.

Mme Sophie Primas, sénateur, présidente. – Cette disposition devrait faire plaisir aux artisans qui vont pouvoir continuer de réaliser des travaux de rénovation.

La proposition de rédaction n° 64 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 20 dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 20 bis

La commission mixte paritaire adopte l'article 20 bis dans la rédaction du Sénat.

Article 21

La commission mixte paritaire adopte l'article 21 dans la rédaction du Sénat.

Article 21 bis AA

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – Par la proposition commune de rédaction n° 65, nous proposons de supprimer cet article, introduit par le Sénat, qui renvoie au pouvoir réglementaire le soin de fixer le périmètre des opérations d'autoconsommation collective actuellement précisé par la loi.

La proposition n° 65 est adoptée. En conséquence, l'article 21 bis AA est supprimé.

Article 21 bis A

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 66 rétablit la transmission d'informations par les organismes réalisant les repérages et contrôles relatifs à la présence d'amiante aux ministres chargés de la santé et de la construction et au représentant de l'État dans le département. Elle précise toutefois que cette transmission ne doit pas se faire au détriment de la transmission de ces mêmes informations à l'Observatoire des diagnostics immobiliers.

La proposition n° 66 est adoptée, ainsi que la proposition commune n° 67, rédactionnelle.

La commission mixte paritaire adopte l'article 21 bis A dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 21 bis B

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 68 vise à supprimer l'élargissement du nombre de membres du conseil d'administration du centre scientifique et technique du bâtiment. Le conseil d'administration règle la vie de l'établissement et n'intervient pas sur les dossiers d'évaluation.

Mme Sophie Primas, sénateur, présidente. – Il y aurait beaucoup à dire...

La proposition n° 68 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 21 bis B dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 21 bis C (Supprimé)

L'article 21 bis C demeure supprimé.

Article 21 bis DA

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 69 supprime cet article, adopté par le Sénat, définissant la mission de contrôle du raccordement au réseau public de collecte incombant aux communes : les services communaux sont ainsi chargés, entre autres, d'établir des documents certifiant l'examen préalable des raccordements et prescrivant d'éventuels travaux.

M. Xavier Iacovelli, sénateur. – Nous sommes contre la suppression de cet article.

La proposition n° 69 est adoptée. En conséquence, l'article 21 bis DA est supprimé.

Article 21 bis D

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 70 vise à supprimer l'érection au niveau législatif de l'Observatoire de la qualité de l'air intérieur.

La proposition n° 70 est adoptée. En conséquence, l'article 21 bis D est supprimé.

Article 21 bis E

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 71 tend à rétablir un amendement déposé par un de nos collègues du groupe Les Républicains et visant à l'interdiction d'appareils de chauffage contribuant aux émissions de polluants atmosphériques. Cette proposition témoigne de notre ouverture d'esprit...

La proposition n° 71 est adoptée.

La commission mixte paritaire rétablit l'article 21 bis E dans la rédaction de l'Assemblée nationale.

Articles 21 bis F et 21 bis (Supprimés)

Les articles 21 bis F et 21 bis demeurent supprimés.

Article 22

L'article 22 est adopté dans la rédaction du Sénat.

Article 22 bis A

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 72 supprime la disposition selon laquelle seuls les consommateurs, c'est-à-dire les personnes physiques ou morales non professionnelles, peuvent bénéficier du régime de protection de la vente en état futur d'achèvement (VEFA).

La proposition n° 72 est adoptée. En conséquence, l'article 22 bis A est supprimé.

Article 23

La commission mixte paritaire adopte l'article 23 dans la rédaction du Sénat.

Article 23 ter

La commission mixte paritaire adopte l'article 23 ter dans la rédaction du Sénat.

Article 24

La proposition commune n° 73, rédactionnelle, est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 24 dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 24 bis

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 74 vise à supprimer cet article, adopté par le Sénat, réduisant le champ des décisions des sociétés d'économie mixte relevant de l'exercice de prérogatives de puissance publique qui doivent être soumises au contrôle de légalité.

La proposition n° 74 est adoptée. En conséquence, l'article 24 bis est supprimé.

Article 24 ter

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 75 vise à supprimer cet article, adopté par le Sénat, qui crée une conférence de conciliation et d'accompagnement des projets locaux au niveau départemental.

La proposition n° 75 est adoptée. En conséquence, l'article 24 ter est supprimé.

M. Marc Daunis, sénateur. – Il s'agissait d'éviter les contentieux en amont. La création d'un référent unique permettrait aux services de l'État de ne plus travailler en silos, ce qui ralentit considérablement les projets.

La suppression de cet article est une erreur.

Article 10 bis (précédemment réservé)

Mme Sophie Primas, sénateur, présidente. – À l'article 10 bis, M. Pupponi souhaitait remplacer le terme « exclusivement » par le terme « principalement ». J'aimerais connaître l'avis des rapporteurs sur cette proposition.

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – Mieux vaut en rester à la rédaction actuelle et conserver le terme « exclusivement ». La proposition de M. Pupponi pourrait être une source d'insécurité juridique.

S'il le souhaite, le Gouvernement pourra toujours déposer un amendement en séance publique.

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La position de Mme le rapporteur me semble raisonnable.

Mme Sophie Primas, sénateur, présidente. – Nous ne retenons donc pas la proposition de M. Pupponi.

La commission mixte paritaire adopte l'article 10 bis dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 25

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune n° 76 est à la fois rédactionnelle et de coordination.

Mme Valérie Létard, sénatrice. – Pouvez-vous nous donner des précisions ?

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. – Il s'agit par exemple de tirer les conséquences de la fusion des commissions de péréquation et de réorganisation de la CGLLS.

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – Nous avons préféré concentrer ces modifications dans une seule proposition de rédaction plutôt que d'en présenter six différentes.

La proposition de rédaction n° 76 est adoptée.

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 77 vise à revenir au

texte de l'Assemblée nationale en interdisant uniquement l'appartenance d'un organisme de logement social à plusieurs sociétés de coordination.

Mme Valérie Létard, sénatrice. – Un organisme peut donc adhérer à plusieurs sociétés de coordination...

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. – Non ! Un organisme peut adhérer uniquement à une société anonyme coopérative de coordination, ou (SAC), et à un groupe.

Mme Valérie Létard, sénatrice. – Que signifie concrètement, en termes d'organisation, cette double appartenance ? Un groupe ne pourra être que dans une SAC territoriale ? Je ne comprends pas bien comment les choses vont s'articuler ni ce qu'apporte cette double appartenance...

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. – Que les choses soient bien claires : un organisme ne peut appartenir qu'à une seule SAC.

La double appartenance à un groupe et à une SAC permet de répondre à des problématiques complémentaires dans certains territoires et pour certaines compétences.

Mme Valérie Létard, sénatrice. – Dans les logiques de territorialisation des politiques de logement, on va créer un lien entre un groupe qui peut être un groupe national et une SAC territoriale. Sans être une filiale d'un groupe national, une SAC peut donc entretenir un lien financier avec un tel groupe ? Quel est l'intérêt d'un tel regroupement ?

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – Il s'agit tout simplement d'avoir un meilleur ancrage local.

Mme Valérie Létard, sénatrice. – Les collectivités, au moment de définir leur stratégie de logement, vont donc discuter avec une SAC qui, elle, se référera à la convention d'utilité sociale – ou CUS – du groupe dont elle fait partie...

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. – Il n'y a pas de CUS de groupe, madame la sénatrice. Il y a seulement une orientation.

Mme Valérie Létard, sénatrice. – Dans ces conditions, quel va être le document stratégique auquel se référera la SAC ? Et sur quelles bases contractualiser avec les collectivités ?

Mme Sophie Primas, sénateur, présidente. – Pour la clarté des débats, ma chère collègue, mieux vaut ne poser qu'une question à la fois.

Vous exprimez tout d'abord une certaine anxiété inquiétude sur la question de la remontée des fonds...

Mme Valérie Létard, sénatrice. – Pas tant sur la remontée des fonds que sur la façon dont les stratégies territoriales seront mises en place. Tout

est lié : organismes, politique de l'habitat, financement - y compris par le produit de la vente de patrimoine...

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. - La question des produits de la vente ne s'inscrit pas du tout dans ce schéma.

Il est ici question d'une double appartenance à une SAC et à un groupe au titre d'un l'organisme constructeur. Ne mélangeons pas tout.

Je précise, encore une fois, qu'il n'est pas possible d'appartenir à différentes SAC. On peut appartenir à un groupe national et avoir besoin de s'appuyer sur une entité transversale locale. Si vous interdisez la double appartenance, vous perdez ce lien spécifique avec un territoire et la possibilité de faire jouer des complémentarités.

Mme Sophie Primas, sénateur, présidente. - Vous vous interrogez également sur les documents stratégiques de référence du groupe et de la SAC.

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. - Les documents stratégiques ne sont absolument pas contraignants. Il s'agit d'une simple orientation que le groupe répercute de manière verticale.

De par son caractère transversal, la SAC peut agir dans des domaines complémentaires, mais sans aucun antagonisme.

M. Thibault Bazin, député. - Les missions confiées aux SAC peuvent recouvrir les missions de mutualisation des groupes.

Comment arbitrer en cas de conflit entre le champ d'action des groupes et celui des SAC ?

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. - Il peut aussi y avoir des conflits entre la stratégie de l'État et celle des collectivités locales. C'est exactement du même ordre : les contradictions ne peuvent pas toujours être évitées.

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. - La double appartenance à une SAC et à un groupe n'est en rien une obligation. Il s'agit d'une simple possibilité. En cas de contradiction entre les missions de la SAC et celles du groupe, cette double appartenance ne présente donc aucun intérêt pour l'organisme.

La proposition n° 77 est adoptée.

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. - La proposition commune de rédaction n° 78 vise à adapter les dispositions de l'article 25 pour que le périmètre de consolidation des comptes de la SAC soit adaptable en tant que de besoin à la participation de sociétés appartenant à un groupe classique.

Il s'agit de pouvoir les écarter de la combinaison, conformément aux règles comptables en vigueur qui excluent deux consolidations ou combinaisons simultanées des comptes d'un même opérateur économique.

Mme Valérie Létard, sénatrice. – Là encore, j'aimerais quelques explications...

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. – Il s'agit de mesures techniques relatives à la combinaison des comptes.

Mme Valérie Létard, sénatrice. – Voilà qui montre bien les difficultés auxquelles nous serons confrontés dans nos territoires...

Mme Sophie Primas, sénateur, présidente. – Cette disposition vise donc à protéger la remontée de capitaux ?

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. – Il s'agit d'une demande des bailleurs qui veulent éviter toute double consolidation.

Mme Sophie Primas, sénateur, présidente. – Il s'agit donc d'éviter une double consolidation dans le groupe et dans la SAC ?

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. – Tout à fait, madame la présidente.

Mme Valérie Létard, sénatrice. – La proposition de rédaction précédente ayant été adoptée, nous avons tout intérêt à adopter également celle-ci.

M. Thibault Bazin, député. – De quel côté la consolidation est-elle exclue et qui choisit ?

Mme Sophie Primas, sénateur, présidente. – S'agissant d'une possibilité qui lui est offerte, j'imagine que la société choisit la manière dont elle consolide.

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. – C'est effectivement la société qui choisit. Après consolidation, les services de l'Agence nationale de contrôle du logement social, l'ANCOLS, auront aura toujours la possibilité d'exercer leur son contrôle...

La proposition n° 78 est adoptée.

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 79 vise à revenir au texte de l'Assemblée nationale afin de permettre à des SEM sociétés d'économie mixte (SEM) non agréées d'être membres d'une SAC, sous réserve que le capital détenu soit inférieur à 50 %.

M. Marc Daunis, sénateur. – Pourquoi faire entrer les SEM non agréées dans le dispositif ? Nous avons déjà eu ce débat, malheureusement sans réponse précise. Nous savons quelles dérives peuvent apparaître avec

ces outils. Intégrer les SEM non agréées au dispositif c'est rendre un très mauvais service.

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – Il s'agit d'une demande de la Fédération des entreprises publiques locales pour répondre à quelques cas particuliers.

Les SEM de parking, par exemple, veulent pouvoir participer à l'élaboration de la politique des SAC locales, comme nous l'a expliqué M. Jean-Marie Sermier. Cette complémentarité peut avoir du sens.

La proposition n° 79 est adoptée.

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 80 constitue un compromis entre les textes de l'Assemblée nationale et du Sénat. Il s'agit de porter les seuils de regroupement des bailleurs sociaux à 12 000 logements gérés ou à 40 millions d'euros de chiffre d'affaires.

M. Thibault Bazin, député. – Je crois savoir que le groupe du RDSE a tracé la voie suivie par le ministre. Toutefois, je pense que le seuil de 12 000 logements – ou même 10 000 – ne permet pas de répondre aux problématiques qui se posent dans certains territoires.

Par ailleurs, il faut tenir compte de la géographie des départements : il faut parfois faire deux heures trente ou trois heures de route pour assurer cette proximité. Je ne crois pas qu'il s'agisse de la bonne solution et je m'opposerai à cette proposition de rédaction.

Mme Sophie Primas, sénateur, présidente. – Dans le cadre de la réduction annoncée du nombre de parlementaires, nous souhaitons qu'il y ait au moins un sénateur et un député par département. De même, cette proposition constitue un compromis : l'abaissement du seuil à 12 000 logements permettra à un organisme de petite taille d'échapper au regroupement s'il est le seul du département.

La proposition n° 80 est adoptée.

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 81 vise à revenir au texte de l'Assemblée nationale en supprimant l'alinéa 55 qui propose d'exonérer de l'obligation de regroupement les offices publics de l'habitat, ou OPH, rattachés à un établissement public territorial de la métropole du Grand Paris.

M. Robin Reda, député. – J'aimerais que les rapporteurs nous expliquent les raisons de cette « non-exonération ».

Je suis en faveur de la dérogation pour la simple raison que les établissements publics territoriaux ne sont pas stabilisés. On ne peut demander aujourd'hui aux OPH de ces établissements de se regrouper, alors même que le périmètre des agglomérations du Grand Paris ne correspondra

pas – tout du moins, je l’espère – au périmètre des établissements publics territoriaux. C’est aussi ce qui est largement sous-entendu dans les différentes annonces faites récemment sur le Grand Paris...

Je ne suis donc pas certain qu’il faille lancer nos OPH dans des opérations de fusion-regroupement alors que les périmètres ne sont pas stables.

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l’Assemblée nationale. – Premièrement, il s’agit d’une question d’égalité entre territoires.

Deuxièmement, nous ne revenons pas sur l’amendement adopté par le Sénat accordant un délai supplémentaire pour les organismes soumis à la fois aux règles relatives aux regroupements et à celles relatives aux fusions, qui auront jusqu’en 2023 pour s’adapter.

Les structures concernées auront donc le temps de s’adapter aux fusions-regroupements demandées.

Mme Sophie Primas, sénateur, présidente. – Toute la question est de savoir si nous aurons nous une réforme de la région métropole de du Grand Paris avant 2023, ce qui est loin d’être sûr...

La proposition n° 81 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l’article 25 dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 27

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l’Assemblée nationale. – Outre des modifications rédactionnelles, cette proposition commune de rédaction n° 82 vise à maintenir la possibilité pour les OPH de souscrire non seulement des titres émis ou garantis par des États membres de l’Union européenne, mais également des parts ou actions de sociétés de placements gérant exclusivement ce type de titres.

La proposition n° 82 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l’article 27 dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 27 bis A

L’article 27 bis A est adopté dans la rédaction du Sénat.

Article 27 bis B

L’article 27 bis B est adopté dans la rédaction du Sénat.

Article 28

La proposition commune n° 83, rédactionnelle et de coordination, est adoptée.

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 84 constitue un compromis afin de répondre à la prise en compte des gens du voyage dans le parc social. À cette fin, les bailleurs sociaux pourraient, à titre subsidiaire, créer, aménager, entretenir et gérer des terrains familiaux locatifs.

La proposition n° 84 est adoptée.

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 85 tend à revenir au texte de l'Assemblée nationale s'agissant de la nouvelle compétence des bailleurs sociaux en matière de fourniture de services d'animation sociale, de veille, d'aide aux démarches et d'accompagnement des personnes âgées ou en situation de handicap, sous réserve de conserver l'apport du Sénat intégrant les victimes de violences conjugales à la liste des personnes accompagnées.

La proposition n° 85 est adoptée à l'unanimité.

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 86 est une mesure de coordination avec la proposition relative au seuil de regroupement des organismes de logement social.

La proposition n° 86 est adoptée.

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 87 vise à revenir au texte de l'Assemblée nationale s'agissant du contenu du plan de vente de logements sociaux de la CUS.

Mme Valérie Létard, sénatrice. – C'est-à-dire ?

Mme Sophie Primas, sénateur, présidente. – Il s'agit de supprimer l'état descriptif de l'état du bâti et des équipements mentionnant les gros travaux réalisés les cinq dernières années et les travaux d'amélioration que l'organisme prévoit, le cas échéant, d'engager avant la mise en vente des logements.

Il s'agit d'une demande de notre collègue Annie Guillemot, qui se posait beaucoup de questions sur l'état du parc dans la CUS, avait proposé cette disposition.

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. – Cette suppression permet d'en rester au droit existant, c'est-à-dire aux documents relatifs aux normes d'habitabilité et critères de décence et de performance énergétique.

La proposition n° 87 est adoptée.

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 88 vise à revenir sur le texte du Sénat qui a exonéré les sociétés de ventes HLM de l'obligation de conclure avec le préfet une CUS.

Il est ainsi proposé d'appliquer à ces sociétés les principales règles relatives aux CUS, tout en aménageant leur contenu et les modalités de sanctions afin de les adapter aux spécificités des sociétés de vente.

L'objectif sera de contractualiser des engagements généraux dont le respect pourra être évalué tous les trois ans, à l'instar de ce qui est fixé réglementairement pour les autres CUS.

Mme Valérie Létard, sénatrice. – Si je comprends bien, on supprime les CUS...

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. – Non, madame la sénatrice. On crée une CUS spécifique pour les sociétés de vente.

La proposition n° 88 est adoptée.

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. – La loi ALUR a introduit un agrément des sociétés d'économie mixte pour leur permettre d'exercer les activités normalement réservées aux organismes HLM.

Une différence subsiste : les SEM peuvent confier un mandat de gestion de leurs logements conventionnés à tout type de personne habilitée à réaliser ce type de prestations, alors que les organismes HLM, en application des dispositions de l'article L. 442-9 du code de la construction et de l'habitation, ne peuvent confier ce type de mandat qu'à des organismes HLM, aux SEM agréées ou à des organismes agréés en application de l'article L. 365-4 du même code.

Cette différence de traitement ne se justifie pas, dès lors que la réglementation relative au parc conventionné des SEM agréées s'aligne sur la réglementation des organismes HLM. La proposition commune de rédaction n° 89 vise donc à traiter de la même façon les SEM agréés et les organismes HLM. Un délai d'un an est accordé pour l'application de cette disposition.

La proposition n° 89 est adoptée.

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 90 vise à revenir au texte de l'Assemblée nationale qui prévoit de légiférer par ordonnances : en matière de politique des loyers dans le secteur social et en matière de copropriété afin de définir des règles permettant le transfert différé des parties communes lors d'une vente d'un logement situé dans un immeuble appartenant à un bailleur social, sous réserve, pour cette seconde

ordonnance, de préciser que ces nouvelles règles s'appliqueront à compter du 1^{er} janvier 2020.

La proposition n° 90 est adoptée.

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 91 tend à rétablir le texte de l'Assemblée nationale en excluant les organismes HLM de l'application du titre II de la loi du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée, dite loi MOP.

Mme Sonia de la Provôté, sénatrice. – Il s'agit donc d'autoriser les organismes HLM à s'exonérer de la loi MOP.

Mme Sophie Primas, sénateur, présidente. – Tout à fait.

La proposition n° 91 est adoptée.

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 193 vise à harmoniser les règles applicables s'agissant des logements acquis en milieu occupé par des bailleurs sociaux, lesquelles diffèrent entre organismes d'habitations à loyer modéré et sociétés d'économie mixte.

Cette harmonisation permettra aux locataires déjà en place, quel que soit le bailleur social réalisant l'opération, d'opter soit pour le maintien de son bail privé, soumis à la loi du 6 juillet 1989, soit pour la signature d'un nouveau contrat entrant dans le champ de la réglementation du parc social.

Mme Sophie Primas, sénateur, présidente. – Cette proposition de rédaction est très chère au ministre...

La proposition n° 193 est adoptée.

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition commune de rédaction n° 194 est un compromis permettant de maintenir l'avis conforme des maires sur les ventes de logements sociaux dans les communes n'ayant pas atteint le taux minimal de logements sociaux, ainsi que sur les ventes de logements sociaux qui conduiraient la commune à ne plus atteindre le taux précité.

On en revient à l'avis simple pour les autres communes.

Mme Sophie Primas, sénateur, présidente. – Cette proposition de rédaction va dans le sens des objectifs de la loi SRU.

Mme Valérie Létard, sénatrice. – Nous comprenons bien qu'il s'agit de couper la poire en deux en aidant les communes aujourd'hui déficitaires.

Or le Sénat avait retenu l'avis conforme du maire dans toutes les communes, parce que le financement du logement ne reposera plus que

sur la vente de patrimoine. Ce qui constituait jusqu'à maintenant un accessoire va revêtir un caractère majeur dans la mesure où l'autofinancement des bailleurs a disparu.

Dans un certain nombre de territoires, la vente de patrimoine a déjà pris un caractère massif. On risque de se retrouver dans une situation où ces ventes vont déséquilibrer les stratégies de logement engagées dans le cadre des programmes locaux de l'habitat (PLH).

En l'absence, *a minima*, de l'avis conforme des maires, nous allons au-devant d'énormes problèmes : les stratégies portées à l'échelle tant communale qu'intercommunale risqueront d'être contrariées sans discussion possible, faute d'un lieu où conclure des conventions territoriales entre bailleurs et collectivités.

Par ailleurs, cet ensemble de mesures n'apporte aucune garantie sur les moyens qui seront mis en œuvre pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux. Dans certains territoires, le seuil de 25 % de logements sociaux peut être atteint et les demandes de logements être encore massivement insatisfaites.

J'attire donc votre attention sur la nécessité de veiller au maintien de l'avis conforme dans toutes les communes. J'ajouterai enfin que la question du produit de la vente est un sujet majeur, encore plus complexe que celui de l'avis conforme.

Mme Sophie Primas, sénateur, présidente. – Aujourd'hui, les maires rendent un avis simple.

Mme Valérie Létard, sénatrice. – Avec une grande différence désormais, madame la présidente : les sociétés de logement social n'ont plus de fonds propres.

M. Marc Daunis, sénateur. – La situation a profondément changé. Si nous n'adaptions pas la loi en fonction des changements de situation, notre travail de parlementaire s'arrêterait assez rapidement... Le changement fondamental, en l'espèce, c'est que nous allons assister à des ventes massives de logements.

Mme Valérie Létard, sénatrice. – Le mouvement est déjà lancé.

M. Marc Daunis, sénateur. – Dans certains cas, ce n'est peut-être pas une mauvaise chose.

Dès lors, il faut donner à l'échelon local la possibilité de réguler les choses en cas de paupérisation, même dans les communes ayant un seuil de logements sociaux supérieur à 25 %. Dans une commune des Alpes-Maritimes qui m'est chère, le taux de logements sociaux est de 31 %, ce qui est exceptionnel pour la région. Nous y sommes parvenus grâce à tout

un travail, quartier par quartier, y compris en autorisant des ventes pour maintenir une mixité sociale.

En créant un déséquilibre dans certains secteurs en raison des ventes qui vont s'opérer, vous allez casser la mixité sociale mise en place dans les communes, ce qui entraînera un phénomène de « ghettoïsation ».

Je ne comprends pas pourquoi nous n'en restons pas à l'équilibre trouvé par le Sénat à travers l'avis conforme. Je ne saisis pas la logique derrière ce raisonnement.

M. Marc-Philippe Daubresse, sénateur. – Il s'agit d'une proposition de rédaction hyper stratégique. J'expliquais, voilà quelques instants, que ce projet de loi était en partie révolutionnaire, parce qu'il bouleversait le modèle en place.

En l'espèce, vous bouleversez complètement le modèle sans laisser aux maires la possibilité de réguler, comme l'a souligné M. Daunis. Cela ne signifierait pas pour autant qu'ils s'opposeraient systématiquement à toutes les ventes.

Mme Valérie Létard, sénatrice, et M. Marc Daunis, sénateur. – Tout à fait !

M. Marc-Philippe Daubresse, sénateur. – Devant ce bouleversement total et ce financement défaillant – toutes les sociétés HLM nous ont expliqué qu'elles ne pouvaient plus s'autofinancer après les mesures de compensation des aides personnalisées au logement (APL) –, la seule ressource réside dans la vente de logements. Si vous laissez les ventes massives s'opérer en l'absence de régulation et d'avis conforme des maires, nous allons au-devant de terribles déséquilibres en termes de politique de peuplement.

Je soutiens donc la position de Mme Létard et de M. Daunis.

Mme Sophie Primas, sénateur, présidente. – Je me permets de noter une petite contradiction dans les propos des uns et des autres : au début de notre séance, certains nous disaient que l'on n'arriverait jamais à vendre 40 000 logements ; là, on redoute des ventes massives de logements sociaux...

Mme Valérie Létard, sénatrice. – Je ne sais pas si on atteindra les 40 000 logements sociaux – et je n'ai pas dit qu'on n'y arriverait pas –, mais aujourd'hui, par la force des choses, il nous faut bien vendre du patrimoine pour assurer le financement.

Comme l'a souligné M. Daubresse, les maires ne vont pas dire non systématiquement. Ils sont dans des stratégies de construction avec les bailleurs. Les questions sont : comment ? combien ? à quel endroit ? Dans certains territoires, on assistera à des ventes massives ; dans d'autres, il y en aura très peu. En tout cas, les plus riches et les plus aisés ne seront pas les plus impactés. Attention à ce qu'on va faire sur les territoires fragiles !

M. Roland Lescure, député, vice-président. – Nous parlons ici d'une dimension très importante de la stratégie de logement. Que l'on soit d'accord ou pas avec cette dernière, l'idée est d'accroître la mobilité dont l'accession sociale à la propriété est un élément important.

Il faut intégrer cette dimension dans les contraintes SRU. Moi qui ai vécu un certain nombre d'années dans un pays où la propriété est plus répandue qu'ici, je pense que nous avons tout à y gagner.

Mme Sophie Primas, sénateur, présidente. – Je voudrais attirer votre attention sur ce point important de la négociation entre le Sénat, l'Assemblée nationale et le Gouvernement. Cette proposition de rédaction constitue une nette amélioration par rapport à la position initiale du Gouvernement qui voulait en rester à un avis simple, dans tous les cas de figure.

Je comprends les réticences et les positions qui viennent de s'exprimer quant aux craintes pour le devenir de la mixité sociale, mais il me semble que partir d'un avis simple pour l'ensemble des communes pour arriver à un avis conforme des communes déficitaires n'est pas si mal, même si ce n'est probablement pas la disposition que le Sénat aurait adoptée...

La proposition n° 194 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 28 dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 28 bis AA

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – Le Sénat a modifié la composition de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) en précisant que le conseil d'administration de cette agence serait désormais composé de trois collègues : État, Action Logement et bailleurs sociaux, collectivités territoriales. La présente proposition commune de rédaction n° 92 vise à instaurer un pouvoir de *veto* au bénéfice des représentants de l'État et à prévoir la nomination d'une personnalité qualifiée dans le collège des collectivités territoriales.

Mme Valérie Létard, sénatrice. – J'avais déposé l'amendement visant à rééquilibrer les trois collègues. Nous savons qu'il va y avoir un cheminement, une autre réflexion étant en cours sur ce sujet.

Toujours est-il que l'ANRU est rééquilibrée au niveau des acteurs et des partenaires avec une voix prépondérante de l'État, ce qui permet à ce dernier de garder la main.

Cela étant dit, l'étape suivante nécessitera de regarder ce qu'est l'Agence nationale de cohésion des territoires et ce que deviendra l'ANRU, ainsi que les financements qui lui sont dévolus et les sites prioritaires qui ont été identifiés.

La proposition de rédaction n° 92 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 28 bis AA dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 28 bis AB

L'article 28 bis AB est adopté dans la rédaction du Sénat.

Article 28 quinquies

La proposition commune n° 93, rédactionnelle, est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 28 quinquies dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 28 septies (Supprimé)

L'article 28 septies demeure supprimé.

Article 29

La proposition commune n° 94, rédactionnelle et de coordination, est adoptée.

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – Le Sénat a souhaité préciser que l'acte de cession des logements sociaux à la société de vente HLM indique à peine de nullité les responsabilités respectives de l'acquéreur et du vendeur en matière de travaux relatifs aux logements sociaux vendus. La proposition commune de rédaction n° 95 vise à supprimer cette disposition et à préciser à la place que la société de vente HLM aura non seulement pour objet d'acquérir des biens immobiliers, mais aussi de les entretenir. Cela clarifie les choses.

M. Marc Daunis, sénateur. – *Quid* des logements qui n'auront pas pu être vendus ?

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. – La disposition adoptée par le Sénat les concernant est maintenue.

La proposition n° 95 est adoptée.

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition commune de rédaction n° 96 vise à préciser que l'autorisation donnée à un bailleur social de vendre un logement non mentionné dans le plan de mise en vente de la convention d'utilité sociale, la CUS, vaut autorisation de vendre au bénéfice de la société de vente d'HLM qui a acquis les logements concernés auprès de l'organisme ayant reçu l'autorisation. Cette autorisation sera rendue caduque par la signature d'une nouvelle CUS.

M. Marc Daunis, sénateur. – Cela concerne donc les logements qui n’auraient pas été prévus dans le cadre de l’autorisation de la CUS. Il suffit qu’il n’y ait pas de tels logements mentionnés dans la CUS pour contourner l’avis des maires.

Mme Sophie Primas, sénateur, présidente. – Un préfet ne signera jamais une CUS en l’absence de plan de vente.

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l’Assemblée nationale. – L’autorisation de vendre se fait au bénéfice de la société de vente d’HLM qui a acquis les logements concernés auprès de l’organisme ayant reçu l’autorisation, après l’avis des maires.

M. Marc Daunis, sénateur. – Hors CUS ?

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La société de vente n’a pas besoin de demander une nouvelle autorisation pour revendre les logements.

M. Marc Daunis, sénateur. – On considère donc que la première autorisation est valable.

La proposition n° 96 est adoptée.

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l’Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 97 vise à rétablir le texte de l’Assemblée nationale en en revenant à une gestion des contingents non pas en stocks, mais en flux, ce que les organismes ont déjà commencé à faire.

Mme Sophie Primas, sénateur, présidente. – Je signale qu’il s’agit d’un élément important du compromis.

La proposition n° 97 est adoptée.

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l’Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 98 vise à revenir au texte de l’Assemblée nationale s’agissant de la détermination du prix de vente d’un logement social occupé.

La proposition n° 98 est adoptée.

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition commune de rédaction n° 99 est un compromis : conserver le texte de l’Assemblée nationale qui permet à une personne de n’acheter qu’un seul logement social et le texte du Sénat qui prévoit une exception en cas de mobilité professionnelle, de logement devenu inadapté à la taille du ménage ou de séparation du ménage.

La proposition n° 99 est adoptée.

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition commune de rédaction n° 100 vise à ce que la vente par lot ou en bloc de logements financés par un prêt locatif social (PLS) de

plus de 15 ans, occupés ou vacants, puisse se faire à un prix librement fixé par le cédant, sans application d'un droit de priorité ni des mesures de publicité prévues par ailleurs.

La proposition n° 100 est adoptée.

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – En complément de l'avis conforme des maires dans les communes déficitaires ou carencées en application de la loi SRU, la proposition commune de rédaction n° 195 vise à ce qu'au moins 50 % du produit des ventes autorisées dans ces communes soient réinvestis sur ces communes ou, si la commune et le préfet en sont d'accord, sur l'EPCI ou le département. Cette obligation ne s'appliquerait pas en cas de ventes entre bailleurs sociaux.

Mme Valérie Létard, sénatrice. – Il s'agit là d'un point majeur. Dans certains territoires, le produit de la vente des logements sera très important : on attend la vente de 40 000 logements, une majorité d'entre eux se situant dans les territoires les plus fragiles et les plus pauvres. Il est ici proposé que le produit de la vente de ces logements, dans les communes déficitaires ou carencées, soit réaffecté partiellement à la production de logements sur ces communes, voire sur le territoire de l'EPCI ou du département.

Mme Sophie Primas, sénateur, présidente. – Avec l'accord du maire !

Mme Valérie Létard, sénatrice. – Et du représentant de l'État ! Autant de verrous. D'autant que la réaffectation partielle de ce produit ne bénéficierait pas à l'ensemble des communes vendant des logements sociaux.

Certaines communes ont largement atteint ce seuil de 25 % de logements sociaux, ce qui n'empêche pas que des milliers de demandes restent insatisfaites. Et parce qu'elles ne sont ni carencées, ni déficitaires, elles n'auraient aucune garantie quant à la réaffectation du produit de la vente ! Dans la région des Hauts-de-France, les exemples de telles communes sont nombreux, pas seulement dans les territoires ruraux peu peuplés. Il ne s'agit pas pour moi de m'opposer à la vente de patrimoine, mais de m'assurer que le territoire en difficulté, qui a garanti les emprunts, assuré un cofinancement des aides à la pierre, parfois donné ou cédé pour un bas prix les terrains, aura la garantie qu'au moins 50 % du produit de la vente de ces logements lui reviendra. À défaut, il resterait très peu à ces territoires pour accompagner financièrement la production de nouveaux logements ; à tout le moins, ils n'auraient aucune garantie.

En outre, étant donné que les négociations sur la production de logements ont été déterritorialisées, les collectivités n'ont plus de levier d'action si les organismes implantés sur leur territoire ne souhaitent ni construire des logements, ni réinvestir.

C'est pourquoi je propose une rectification : qu'au moins 50 % du produit des ventes de logements sociaux soient affectés non pas uniquement aux communes déficitaires ou carencées, mais à l'ensemble des communes concernées, ce taux passant à 75 % pour les communes n'ayant pas atteint le taux fixé à l'article 55 de la loi SRU. Comment expliquer que l'on va vendre du logement locatif dans une commune qui est aujourd'hui sanctionnée faute d'avoir atteint ce quota ?

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. - Initialement, le texte de l'Assemblée nationale prévoyait un avis simple du maire sur l'ensemble des ventes. Par souci de compromis, seules les communes carencées ou déficitaires ont été retenues, avec un avis conforme, puisqu'elles doivent faire l'effort d'atteindre le taux fixé à l'article 55 de la loi SRU. On ne va donc pas les obliger à vendre puisqu'elles sont déjà dans cette dynamique de construction.

Flécher 50 % du produit des ventes sur l'ensemble des territoires où les logements ont été vendus poserait une difficulté : comment s'assurer de la réalité de ce fléchage ? Au départ, il était question de s'en tenir à un avis simple du maire sans fléchage du produit des ventes. Nous proposons un fléchage partiel et un avis conforme du maire sur les communes déficitaires ou carencées. La proposition que nous formulons est donc une solution de compromis.

Mme Valérie Létard, sénatrice. - Vous ne visez pas l'ensemble des communes.

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. - C'est le fruit du compromis ! Le but est de ne pas pénaliser les communes déficitaires, mais qui font des efforts en matière de construction, en leur offrant un droit de regard sur les ventes conclues sur leur territoire. S'agissant des communes offrant des accessions à la propriété dans le cadre d'un parcours résidentiel, nous proposons une logique de réinvestissement, y compris sur d'autres territoires si elles ne souhaitent pas procéder à des opérations de réhabilitation en contrepartie de la vente de logements.

Mme Sophie Primas, sénateur, présidente. - Les rapporteurs proposent donc un avis conforme du maire et un fléchage sur les communes déficitaires, avec une possibilité de « débordement » sur l'EPCI ou le département, après avis du maire et du préfet ; Mme Létard propose un fléchage sur l'ensemble des communes.

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. - Le mouvement HLM aurait du mal à procéder à un fléchage sur l'ensemble des communes. Les bailleurs sociaux ont très peur que le dispositif de fléchage soit une véritable « usine à gaz ».

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. - On compte 230 communes carencées et 1 200 communes déficitaires, sur un total de 36 000 communes.

Mme Valérie Létard, sénatrice. - Je comprends que le mouvement HLM, après s'être fait faire les poches, ait besoin de garanties quant à la vente de son patrimoine. Les collectivités doivent-elles pour autant en être les victimes et être mises devant le fait accompli ? Plus les territoires sont fragiles, plus ils comptent de logements sociaux, les communes carencées ne se trouvant pas sur ces territoires. Et plus les demandes seront importantes, moins il y aura d'offres. Je comprends la solution de compromis, mais les communes ayant atteint leur objectif ne pourront pas demander que leur soit pour partie réaffecté le produit de la vente de ces logements malgré les milliers de demandes qu'elles doivent satisfaire. Ma proposition permettrait d'éviter de créer un déséquilibre dans les territoires.

M. Marc Daunis, sénateur. - Nous sommes face à deux logiques diamétralement opposées. On dessaisit certaines communes et même certains territoires de la maîtrise de leur politique de peuplement. Ma crainte est que, dans les communes satisfaisant à la loi SRU, le patrimoine ne vieillisse, faute de fléchage au regard des besoins. Les communes qui s'étaient montrées dynamiques en matière de logement social vont être en difficulté.

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. - À ce jour, il n'y a aucun fléchage lors de la vente de logements sociaux.

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. - Ni avis conforme !

M. Marc Daunis, sénateur. - J'ai été maire pendant 20 ans et ai promu la mixité sociale. Les équilibres territoriaux sont fragiles.

La proposition de rectification de Mme Létard n'est pas adoptée.

La proposition n° 195 est adoptée.

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. - La proposition commune de rédaction n° 196 est le fruit d'un compromis : il s'agit de permettre le maintien de l'avis conforme des maires sur les ventes de logements sociaux dans les communes n'ayant pas atteint le taux minimal de logements sociaux ainsi que sur les ventes de logements sociaux qui conduiraient la commune à ne plus atteindre le taux précité.

La proposition n° 196 est adoptée.

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. - La proposition commune de rédaction n° 197 vise à coordonner les dispositions de l'article 25 *bis* et celles de l'article 29 pour prévoir l'exclusion des ventes et des acquisitions de logements locatifs sociaux de l'obligation de recueil de l'avis préalable des domaines.

La proposition n° 197 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 29 dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 30 bis

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition commune de rédaction n° 198 vise à limiter la portée de la dérogation aux règles limitant le maintien du département dans le capital d'une société d'économie mixte compétente dans un domaine ne relevant pas de la compétence du département. Cette dérogation serait possible jusqu'au 30 juin 2020, uniquement pour les départements actionnaires d'une société d'économie mixte locale compétente en matière d'immobilier d'entreprise existant à la date de publication de la présente loi et dont une part de l'activité porte sur le tourisme.

La proposition n° 198 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 30 bis dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 31

La proposition commune n° 101, rédactionnelle, est adoptée.

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 102, de compromis, vise à maintenir des règles de gouvernance qui préviennent les conflits d'intérêts entre les deux entités principales du groupe Action Logement : Action Logement Services, ALS, et Action Logement Immobilier, ALI, la première ayant pour activité de distribuer des aides dont la seconde peut bénéficier.

Les fonctions de président, de vice-président, de directeur général et de directeur général délégué d'ALS resteraient ainsi incompatibles avec tout mandat ou toute fonction dans ALI, l'Association Foncière Logement (AFL), et leurs filiales.

En revanche, les simplifications adoptées par le Sénat, qui permettent aux dirigeants d'Action Logement Groupe, ALG, et d'ALI d'occuper d'autres mandats ou fonctions dans les entités du groupe sont maintenues, afin de fluidifier le fonctionnement du groupe.

Mme Sophie Primas, sénateur, présidente de la commission. – C'était une demande forte d'Action Logement.

Mme Valérie Létard, sénatrice. – Le Sénat était allé plus loin, mais cette solution de compromis permettra néanmoins un meilleur fonctionnement de ces différentes entités entre elles. En outre, il était indispensable de préciser la composition du comité des partenaires : le statut d'Action Logement a été modifié par ordonnance, les décrets ultérieurs devant définir les règles de fonctionnement de ce comité, qui contrôle

l'emploi de la participation des employeurs à l'effort de construction. Si l'on donne à Action Logement un rôle d'acteur plus important, sa transparence vis-à-vis des élus et des opérateurs de logement doit être plus grande.

La proposition n° 102 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 31 dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 32

L'article 32 est adopté dans la rédaction du Sénat.

Article 33

La proposition commune n° 103, rédactionnelle, est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 33 dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 33 bis A

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition commune de rédaction n° 104 vise à supprimer l'article 33 bis A, introduit par le Sénat, relatif à l'inscription dans la définition de la politique d'aide au logement de l'accès des gens du voyage au parc social.

Vous aurez noté que, toujours par souci de compromis, nous avons présenté une proposition visant à offrir la possibilité aux bailleurs de construire des terrains familiaux.

La proposition n° 104 est adoptée. En conséquence, l'article 33 bis A est supprimé.

Article 33 bis B

La proposition commune n° 105, rédactionnelle, est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 33 bis B dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 33 bis

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 106 vise à supprimer l'article 33 bis, introduit par le Sénat, relatif aux modalités d'élection des représentants des locataires.

La proposition n° 106 est adoptée. En conséquence, l'article 33 bis est supprimé.

Article 33 ter

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 107 vise à supprimer l'article 33 *ter*, introduit par le Sénat, relatif à l'encadrement du loyer des places de stationnement dans le parc social.

Mme Sophie Primas, sénateur, présidente. – Dommage. C'est une problématique très importante dans les zones périurbaines.

La proposition de rédaction commune n° 107 est adoptée. En conséquence, l'article 33 ter est supprimé.

Article 34

La proposition commune n° 257, rédactionnelle, est adoptée.

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 136 vise à rétablir la rédaction de l'Assemblée nationale s'agissant de l'inscription du motif ouvrant droit au bail mobilité dans le contrat de location.

La proposition n° 136 est adoptée.

M. Jean-Luc Lagleize, député. – Je propose de compléter l'alinéa 28 de l'article 34 de manière à étendre la durée du bail mobilité à un an pour les détenteurs d'une carte « service civique » et effectuant celui-ci à plus de 30 kilomètres du domicile familial ou de la résidence principale.

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. – Nous avons intégré le public effectuant un service civique parmi les bénéficiaires potentiels du bail mobilité. En outre, porter ce bail de 10 à 12 mois viendrait en concurrence des baux classiques tels que définis par la loi de 1989. Avis défavorable.

La proposition de M. Lagleize n'est pas adoptée.

La proposition commune n° 258, rédactionnelle, est adoptée.

L'article 34 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission mixte paritaire.

Article 34 bis (supprimé)

L'article 34 bis demeure supprimé.

Article 34 ter

L'article 34 ter est adopté dans la rédaction du Sénat.

Article 35

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. – À l'article 34 *bis*, supprimé par le Sénat, l'Assemblée nationale avait créé le concept de « résidence junior ». La proposition commune de rédaction n° 137 vise, sur le modèle des résidences « seniors », créées par l'article 20 de la loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement, à permettre la réalisation, par les organismes d'HLM, d'opérations de logement social prioritairement réservées aux jeunes de moins de 30 ans, sous réserve de l'obtention d'une autorisation spécifique. Cela permettrait aux étudiants, dès lors qu'ils deviennent actifs, de rester dans leur logement.

M. Marc Daunis, sénateur. – Ce concept de « résidence junior » était un peu gênant. S'agissant de cette proposition, ce qui importe, c'est d'éviter toute dérive.

M. Thibault Bazin, député. – En séance, à l'Assemblée nationale, on m'avait juré que cette création ne nécessiterait pas de financements. Mais la délivrance d'un agrément appelle des financements. Je reste très sceptique.

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – Là, c'est du logement social.

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. – De même que les logements CROUS ou les ex-foyers de jeunes travailleurs sont financés par les bailleurs. En l'espèce, dès lors qu'ils ne sont plus sous statut étudiant, les jeunes doivent quitter ce type de logement, indépendamment de leurs ressources. Il s'agit de leur offrir, à travers ces résidences dédiées, une certaine souplesse jusqu'à l'âge de 30 ans.

La proposition de rédaction commune n° 137 est adoptée.

La réunion, suspendue à 19 heures 10, est reprise à 19 heures 20.

Les propositions communes nos 259, 260 et 261, rédactionnelles, sont adoptées.

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition commune de rédaction n° 138 vise à supprimer un ajout du Sénat qui incluait les gens du voyage en voie de sédentarisation dans le contingent préfectoral portant sur des logements adaptés à la perte d'autonomie. D'autres logements adaptés à ce type de public existent déjà, sans qu'il soit besoin de le préciser ici.

La proposition n° 138 est adoptée.

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 139 vise à réviser le zonage relatif à l'application de la perte du droit au maintien dans les lieux en cas de refus de trois offres de relogement faisant suite à une situation de sous-occupation, afin que ce dispositif ne s'applique que dans les zones

tendues. Le zonage proposé est identique à celui que prévoit l'article 35 pour la procédure de réexamen des conditions d'occupation du logement.

La proposition n° 139 est adoptée.

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. - La proposition commune de rédaction n° 140 vise à retenir la rédaction de l'Assemblée nationale s'agissant de la périodicité de l'examen des conditions d'occupation des logements sociaux dans les zones tendues, en fixant cette périodicité à trois ans et non six ans.

La proposition n° 140 est adoptée.

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. - La proposition commune de rédaction n° 141 vise à maintenir la définition actuelle de la sous-occupation, telle que prévue par la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté.

La proposition n° 141 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 35 dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 36

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. - La proposition commune de rédaction n° 142 vise à rétablir la généralisation du système de cotation de la demande de logement social, telle qu'adoptée par l'Assemblée nationale.

La proposition de rédaction n° 142 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 36 dans la rédaction de l'Assemblée nationale.

Article 37 bis

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. - La proposition commune de rédaction n° 262 est purement rédactionnelle.

La proposition n° 262 est adoptée. La commission mixte paritaire adopte l'article 37 bis dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 38

La proposition commune n° 263, rédactionnelle, est adoptée, de même que la proposition commune n° 264.

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. - Les auteurs de viol et leurs victimes étant souvent proches géographiquement, la proposition commune de rédaction n° 143 donne aux victimes une priorité dans l'attribution d'un logement social. Et ce, en

complément des mesures prises pour éviter tout contact entre la victime et son agresseur dans le cadre de l'enquête pénale ou à l'issue d'une condamnation.

La proposition de rédaction n° 143 est adoptée.

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. - La proposition commune de rédaction n° 144 rétablit le renforcement - tel qu'adopté par l'Assemblée nationale - des obligations de mixité sociale dans les attributions, - obligations issues de la loi Égalité et citoyenneté.

La proposition n° 144 est adoptée.

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. - La proposition commune de rédaction n° 145 précise la rédaction du Sénat qui assimile les anciennes zones urbaines sensibles (ZUS) aux quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) pour l'application des obligations de mixité sociale dans les attributions.

Mme Sophie Primas, sénateur, présidente. - C'est une proposition qui m'est chère.

La proposition de rédaction n° 145 est adoptée.

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. - La proposition commune n°146 supprime la possibilité ajoutée par le Sénat de déléguer le contingent préfectoral au maire ou au président de l'EPCI.

M. Thibault Bazin, député. - Que devient le consensus autour de la confiance en les élus locaux ?

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. - La possibilité introduite par le Sénat avait déjà été supprimée dans la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté.

La proposition n° 146 est adoptée.

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. - La proposition commune de rédaction n° 147 rétablit le texte de l'Assemblée nationale sur l'obligation de gestion en flux des contingents de réservation.

La proposition n° 147 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 38 dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 38 bis

La proposition commune n° 265, rédactionnelle, est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 28 38 bis dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 39

La commission mixte paritaire adopte l'article 39 dans la rédaction du Sénat.

Article 39 bis

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 148 apporte une précision : par dérogation aux règles de droit commun, un bailleur ne pourra pas s'opposer à la sous-location d'une partie du logement si celle-ci est réalisée dans le cadre d'un contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire.

La proposition n° 148 est adoptée.

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition commune de rédaction n° 149 complète la rédaction du Sénat sur la cohabitation intergénérationnelle solidaire : les associations œuvrant à la promotion de ce type de cohabitation seront dispensées explicitement des obligations de la loi dite « Hoguet ».

La proposition n° 149 est adoptée.

Les propositions communes n° 266, 267 et 268, rédactionnelles, sont adoptées.

La commission mixte paritaire adopte l'article 39 bis dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 40

La proposition commune de rédaction n° 150 tendant à corriger une erreur de référence est adoptée, ainsi que la proposition commune n° 269, rédactionnelle.

La commission mixte paritaire adopte l'article 40 dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 40 bis A

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition commune n° 151 vise à supprimer l'article ajouté par le Sénat pour raccourcir les délais incompressibles de la procédure d'expulsion locative.

La proposition n° 151 est adoptée. En conséquence, l'article 40 bis A est supprimé.

Article 40 bis B

La proposition commune n° 270, rédactionnelle, est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 40 bis B dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 40 bis C

La commission mixte paritaire adopte l'article 40 bis C dans la rédaction du Sénat.

Article 40 bis

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. - La proposition commune de rédaction n° 152 vise à préciser les modalités de résiliation de plein droit du contrat de location à la suite d'une condamnation pénale pour trafic de stupéfiants, pour des faits s'étant produits dans le logement ou l'immeuble. Seuls les agissements du locataire ou d'un mineur sous sa responsabilité légale, postérieurs à la conclusion du bail, pourront conduire à l'expulsion du ménage.

La proposition n° 152 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 40 bis dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 41

L'article 41 est adopté dans la rédaction du Sénat.

Article 41 bis

La proposition commune de clarification rédactionnelle n° 108 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 41 bis dans la rédaction issue de ses travaux.

Articles 42 et 43

La commission mixte paritaire adopte successivement les articles 42 et 43 dans la rédaction du Sénat.

Article 43 bis A

La proposition commune de coordination juridique n° 109 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 43 bis A dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 43 bis

L'article 43 bis demeure supprimé.

Article 43 ter

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune n° 110 supprime cet article : les résidences hôtelières à vocation sociale doivent rester prioritairement au service de la politique du logement, pour offrir des solutions durables d'hébergement aux ménages les plus fragiles.

La proposition n° 110 est adoptée. En conséquence, l'article 43 ter est supprimé.

Article 44

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 111 rétablit le texte des députés, prévoyant le maintien, dans les QPV, de l'autorisation pour réaliser des travaux dans les établissements recevant du public, lorsque ces travaux conduisent à la perte de cette qualité pour la totalité de l'immeuble.

La proposition n° 111 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 44 dans la rédaction de l'Assemblée nationale.

Article 45

La commission mixte paritaire adopte l'article 45 dans la rédaction du Sénat.

Article 45 bis

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune n° 112 procède à des clarifications et coordinations rédactionnelles, supprime la référence à la perte d'autonomie dans la définition de l'habitat inclusif et précise que celui-ci ne saurait, dans les logements du parc social, exonérer les accompagnants du respect des conditions d'attribution des logements locatifs sociaux, ni des conditions d'orientation des logements foyers.

La proposition n° 112 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 45 bis dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 46

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition commune de rédaction n° 153 supprime une disposition introduite par le Sénat, autorisant les communes à proposer directement à l'État leur exemption de l'application du dispositif SRU.

M. Robin Reda, député. - Je ne comprends pas ! Lorsqu'une commune est entendue par la Commission nationale SRU, le maire se défend seul, parfois assisté par le préfet. Mais pour présenter une demande d'exemption, il devrait avoir le concours de l'EPCI ? Alors, que l'EPCI siège auprès de lui également dans le premier cas !

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. - Nous en restons à la rédaction de la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté.

La proposition n° 153 est adoptée.

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. - La proposition commune de rédaction n° 154 supprime l'intégration des structures d'hébergement d'urgence des demandeurs d'asile et des centres d'hébergement provisoire des réfugiés dans la liste des logements décomptés en application de la loi SRU.

La proposition n° 154 est adoptée.

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. - La proposition commune de rédaction n°155 réduit à cinq ans la durée de prise en compte des logements achetés par des titulaires de contrats de location-accession dans les logements décomptés en application de la loi SRU. Le Sénat souhaitait dix ans...

M. Marc-Philippe Daubresse, sénateur. - Nous aurions dû voter quinze ans, pour en avoir dix...

La proposition n° 155 est adoptée, ainsi que la proposition commune n° 156, rédactionnelle.

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. - La proposition commune de rédaction n° 157 concerne « l'expérimentation Daubresse » sur la mutualisation des obligations de construction de logements sociaux prévues par la loi SRU au sein des intercommunalités. Nous avons trouvé un compromis pour viser les communes ayant atteint le taux de 20 % de logements sociaux au lieu de 15%. Sont concernés les EPCI, dont onze qui ont les compétences en matière de programme local de l'habitat, de plan local d'urbanisme intercommunal et qui sont délégataires des aides à la pierre. Toutes les communes encore en deçà de 20 % conservent l'obligation de parvenir à ce minimum, la mutualisation intervenant au-delà. Comme l'avait prévu le Sénat, on ne pourra pas construire ces logements supplémentaires dans le cadre de la mutualisation dans les communes ayant atteint un taux de 35 %.

M. Marc-Philippe Daubresse, sénateur. - L'essentiel du dispositif sur lequel j'ai travaillé avec Mme Estrosi Sassone est préservé dans ce compromis. Les modifications concernent le régime des pénalités - l'EPCI versera les pénalités et ensuite les récupèrera sur les communes concernées, le taux de 15 % porté à 20 %. Je sais que la loi relative à l'égalité et à la

citoyenneté est, aux yeux de certains, l'*alpha* et l'*oméga*, mais la loi Duflot prévoyait des exceptions pour les communes percevant la dotation de solidarité urbaine (DSU)... Je propose donc une modification visant à permettre aux communes ayant atteint 15% de logements sociaux et percevant la DSU d'être éligibles à l'expérimentation.

M. Roland Lescure, député, vice-président. – Je félicite le Sénat et M. Daubresse pour ce travail original, sur un sujet explosif - encore un. Le compromis intègre de façon équilibrée toutes les dimensions de la question.

M. Marc-Philippe Daubresse, sénateur. – Le ministre pourra apporter des modifications par décret, mais la cohérence est là. Quant à la modification que je propose aujourd'hui, elle ajoute simplement une vingtaine de communes...

La proposition de modification n'est pas adoptée.

La proposition n° 157 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 46 dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 46 bis AA

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. – Il est proposé de supprimer l'article 46 bis AA qui abaisse à 20 % le taux de logements sociaux applicable dans les communes qui perçoivent la DSU et qui comptent plus de 25 % de ménages pauvres dans le parc locatif. C'est l'objet de la proposition commune n° 158.

Mme Sophie Primas, sénateur, présidente. – Cette proposition est un élément de notre accord global. Néanmoins, je tiens à souligner l'intelligence de la proposition que nous avait fait notre collègue Philippe Dallier, car dans des territoires très pauvres, comme en Seine-Saint-Denis, une ville peut compter, en dépit d'un faible taux de logements sociaux, de très nombreux habitants pauvres, et être environnée de communes qui ont un taux très élevé... Il faut changer de paradigme.

M. Robin Reda, député. – Je suis pour la disposition introduite par le Sénat !

La proposition n° 158 est adoptée. L'article 46 bis AA est supprimé.

Article 46 bis A

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition commune n° 159 est une avancée. La loi SRU s'appliquerait aux communes dès 1 500 habitants uniquement dans l'unité urbaine de Paris. Le seuil serait porté à 3 500 habitants dans le reste de l'Île-de-France - comme c'est le cas dans l'ensemble du territoire national.

Mme Sophie Primas, sénateur, présidente. – Cela concerne 25 très petites communes rurales, en aucun cas Marnes-la-Coquette.

La proposition n° 159 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 46 bis A dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 46 bis B

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition commune de rédaction n° 160 supprime le report de 2025 à 2031 de l'échéance pour atteindre l'objectif de 20 ou de 25% de logements sociaux mais conserve un calendrier spécifique pour les communes entrées dans le champ d'application de la loi SRU après 2015.

La proposition n° 160 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 46 bis B dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 46 bis C

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune n° 161 supprime l'article introduit par le Sénat, tendant à la contractualisation des modalités d'application de la loi SRU.

M. Marc Daunis. – Notre rapporteur a cédé...

Mme Sophie Primas, sénateur, présidente. – Parce qu'elle avait la volonté d'aboutir.

M. Thibault Bazin. – Par solidarité, je voterai pour le dispositif introduit par le Sénat.

La proposition n° 161 est adoptée.

L'article 46 bis C est supprimé.

Avant l'article 47, Intitulé du chapitre III du titre III

La proposition commune n°271, rédactionnelle, est adoptée et l'intitulé du chapitre III est modifié.

Articles 47 bis A, 47 bis B, 47 bis C

Les articles 47 bis A, 47 bis B, 47 bis C sont adoptés dans la rédaction du Sénat.

Article 47 bis

La proposition commune n° 162, rédactionnelle, est adoptée. La commission mixte paritaire adopte l'article 47 bis dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 48

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition commune de rédaction n° 163 vise à permettre aux observatoires locaux des loyers d'obtenir de manière systématique les données sur les loyers pratiqués par les « grands » bailleurs, qui parfois gèrent en direct un parc représentant une part significative de l'offre de logement privé sur un territoire. Pour disposer d'une estimation solide des loyers pratiqués dans cette zone, leur participation est indispensable.

La proposition n° 163 est adoptée.

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 164 corrige une erreur matérielle, et rétablit une partie du I de l'article 25-9 de la loi du 6 juillet 1989 abrogé en raison de l'expérimentation sur l'encadrement des loyers. En effet il est nécessaire de maintenir les dispositions relatives à la procédure de droit commun de réévaluation des loyers manifestement sous-évalués.

La proposition n° 164 est adoptée.

Les propositions communes n° 272 et 273, rédactionnelles, sont adoptées.

La commission mixte paritaire adopte l'article 48 dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 49

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition commune de rédaction n° 165 vise à allonger à deux ans le délai, inscrit par le Sénat, pour qu'une collectivité territoriale demande la mise en place de l'expérimentation relative à l'encadrement des loyers sur son territoire. Le délai actuel d'un an apparaît, en effet, trop court pour permettre aux collectivités intéressées de se manifester pour participer à cette expérimentation organisée sur la base du volontariat.

M. Thibault Bazin, député. – Nous avons combattu le dispositif d'encadrement des loyers, qui a été contesté devant les tribunaux. Par cohérence, nous voterons contre cette proposition de rédaction.

M. Xavier Iacovelli, sénateur. – Quant à nous, nous sommes favorables à l'encadrement des loyers, mais nous estimons qu'il ne devrait plus être expérimental, puisque l'expérimentation a eu lieu et que nous disposons de retours. Par conséquent, nous nous abstiendrons.

La proposition n° 165 est adoptée.

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 166 vise à limiter l'exclusion des logements appartenant à des bailleurs sociaux de l'expérimentation relative à l'encadrement des loyers aux seuls logements conventionnés.

La proposition n° 166 est adoptée.

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 167 opère une coordination avec l'article 34.

La proposition n° 167 est adoptée.

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 168 vise à corriger une erreur matérielle et à adapter aux spécificités des logements meublés les règles de révision du loyer dans le cadre de l'expérimentation relative à l'encadrement du niveau des loyers.

La proposition n° 168 est adoptée.

Les propositions communes nos 274 et 275, rédactionnelles, sont adoptées. La commission mixte paritaire adopte l'article 49 dans la rédaction issue de ses travaux.

Articles 50 bis, 50 ter et 50 quater

Les articles 50 bis, 50 ter et 50 quater sont adoptés dans la rédaction du Sénat.

Article 51

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 169 vise à supprimer l'élargissement à l'ensemble du territoire de l'obligation de déclaration préalable en mairie des locations touristiques de résidences principales.

M. Xavier Iacovelli, sénateur. – Les sénateurs socialistes s'abstiennent.

La proposition n° 169 est adoptée.

Les propositions communes nos 276 et 277, rédactionnelles, sont adoptées. La commission mixte paritaire adopte l'article 51 dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 51 bis A

L'article 51 bis A est adopté dans la rédaction du Sénat.

Article 52

L'article 52 est adopté dans la rédaction du Sénat.

Article 52 bis A

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. - La proposition commune n° 170 vise à supprimer l'article 52 bis A, ajouté par le Sénat, dont l'objet est de réduire la durée minimale des conventions d'usufruit locatif.

La proposition n° 170 est adoptée. En conséquence, l'article 52 bis A est supprimé.

Article 52 ter

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. - La proposition commune de rédaction n° 171 rétablit la rédaction de l'Assemblée nationale, afin de limiter l'objet de cet article à l'allongement des délais pour la signature des conventions relatives au logement des travailleurs dans les communes touristiques.

La proposition n° 171 est adoptée. L'article 52 ter est adopté dans la rédaction de l'Assemblée nationale.

Article 53

L'article 53 est adopté dans la rédaction du Sénat.

Article 53 bis

L'article 53 bis est adopté dans la rédaction du Sénat.

Article 53 ter

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. - La proposition commune de rédaction n° 172 rétablit la rédaction de l'Assemblée nationale, afin d'en rester aux équilibres du droit existant s'agissant des délais relatifs aux congés donnés par le locataire et le propriétaire.

M. Thibault Bazin, député. - Les déséquilibres actuels dans la relation entre locataire et propriétaire n'incitent pas les investisseurs à s'engager ni à remettre des biens sur le marché pour répondre à la crise du logement. Une telle proposition de rédaction ne va pas dans le bon sens.

La proposition n° 172 est adoptée. L'article 53 ter est adopté dans la rédaction de l'Assemblée nationale.

Article 53 quater A

L'article 53 quater A est adopté dans la rédaction du Sénat.

Article 53 quater B

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition commune de rédaction n° 173 vise à allonger de deux à cinq ans la périodicité de la révision, par décret, de la liste des charges récupérables, rendue obligatoire par le Sénat.

La proposition n° 173 est adoptée. La commission mixte paritaire adopte l'article 53 quater B dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 53 quater C

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune n° 174 tend à supprimer l'article 53 quater C, ajouté par le Sénat, dont l'objet est de rétablir la clause pénale dans les contrats de location, afin d'en rester aux équilibres du droit existant en la matière.

M. Thibault Bazin, député. – Dans la même logique, nous sommes contre cette suppression.

La proposition n° 174 est adoptée. En conséquence, l'article 53 quater C est supprimé.

Article 53 quater D

Mme Christelle Dubos, députée, rapporteure pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune n° 175 tend à supprimer l'article 53 quater D, ajouté par le Sénat, qui autorise le bailleur à facturer des frais de relance au locataire.

M. Thibault Bazin, député. – C'était une mesure de bon sens ; il est dommage qu'elle ne soit pas maintenue.

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – Nous avons tenté jusqu'au bout de la sauver, mais cela fait partie du compromis...

La proposition n° 175 est adoptée. En conséquence, l'article 53 quater D est supprimé.

Article 53 quater

L'article 53 quater est adopté dans la rédaction du Sénat.

Article 53 quinquies (Supprimé)

L'article 53 quinquies demeure supprimé.

Article 54

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 199 rétablit la rédaction de l'Assemblée nationale, afin de ne pas alourdir le processus de conclusion des conventions d'opération de revitalisation de territoire (ORT).

La proposition n° 199 est adoptée.

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 200 résulte d'un compromis. Elle prévoit, conformément à la position de l'Assemblée nationale, que le centre-ville de la ville principale du territoire de l'établissement public de coopération intercommunale devra nécessairement être intégré au périmètre de l'opération de revitalisation de territoire. Elle précise que d'autres centres-villes peuvent aussi être inclus dans ce périmètre. Elle supprime, par ailleurs, la définition des centres-villes.

M. Xavier Iacovelli, sénateur. – Les sénateurs socialistes voteront contre.

La proposition n° 200 est adoptée.

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 201 supprime l'obligation pour le représentant de l'État dans le département d'informer les parlementaires et les présidents du conseil régional et du conseil départemental sur les ORT conduites dans le département. Un bilan annuel et une évaluation tous les cinq ans de chaque ORT restent prévus à l'alinéa 30.

La proposition n° 201 est adoptée.

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 202 limite les mesures – jusqu'ici prévues à l'article 54 bis AD – visant, de manière générale, à interdire les baux « tout immeuble » ainsi que les travaux condamnant les accès aux locaux ayant une destination distincte, aux seuls centres-villes situés dans un périmètre ORT, pour autant que la convention le prévoie.

M. Xavier Iacovelli, sénateur. – Nous votons contre.

La proposition n° 202 est adoptée.

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 203 tend à rétablir le texte de l'Assemblée nationale, afin que l'institution de périmètres de sauvegarde ou de préemption reste une faculté en périmètre ORT. En outre,

la possibilité de délégation du droit de préemption aux opérateurs qui mettent en œuvre les actions prévues dans la convention ORT est importante et doit être maintenue expressément.

M. Xavier Iacovelli, sénateur. – Nous voterons systématiquement contre toutes les propositions de rédaction qui tendent à supprimer du projet de loi les dispositions issues de la proposition de loi présentée par nos collègues Rémy Pointereau et Martial Bourquin que le Sénat a adoptée à l'unanimité.

La proposition n° 203 est adoptée.

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 204 supprime la possibilité d'inscrire dans les actions de l'ORT, à titre expérimental, la possibilité de déroger aux règles du PLU relatives à la densité, au gabarit et aux obligations en matière de stationnement pour favoriser le développement de logements locatifs sociaux dans les bâtiments anciens.

Mme Valérie Létard, sénatrice. – Je m'abstiens sur toutes les propositions de rédaction concernant cette partie du texte.

M. Thibault Bazin, député. – Je m'abstiens également.

La proposition n° 204 est adoptée.

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 205 – en lien avec la suppression de l'article 54 *quinquies* pérennisant le dispositif des contrats de revitalisation artisanale et commerciale (CRAC) – prévoit le maintien, au-delà de la durée d'expérimentation prévue par la loi du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, des seuls CRAC dans lesquels seraient déjà engagés des signataires d'une convention d'ORT.

La proposition n° 205 est adoptée.

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 206 reprend le mécanisme proposé par un amendement du Gouvernement déposé au Sénat prévoyant un principe d'absence d'autorisation d'exploitation commerciale en périmètre ORT, sauf si la convention ORT prévoit l'application de ce régime au-delà d'un seuil qu'elle définit. Ce seuil ne pourra être inférieur à 5 000 mètres carrés ou, pour les magasins à prédominance alimentaire, à 2 500 mètres carrés. Ce régime pourra s'appliquer tant aux créations nouvelles qu'aux extensions de surface de vente.

M. Jean-Luc Lagleize, député. – Ces seuils sont trop élevés. Nous nous abstenons.

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – Je rappelle que le texte initial ne comportait aucun seuil.

La proposition n° 206 est adoptée.

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 207 rétablit le dispositif de moratoire adopté par l'Assemblée nationale – comportant un pouvoir d'appréciation du préfet pour son prononcé – tout en prévoyant son application aux extensions de surfaces de vente et en précisant la procédure pour les demandes d'autorisation relatives à des implantations sur le territoire d'un EPCI limitrophe situé dans un autre département, conformément à la position du Sénat.

La proposition n° 207 est adoptée.

La proposition commune n° 208, de coordination rédactionnelle, est adoptée. La commission mixte paritaire adopte l'article 54 dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 54 bis AAA

La proposition commune n° 209, de coordination rédactionnelle, est adoptée. La commission mixte paritaire adopte l'article 54 bis AAA dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 54 bis AAB

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune n° 210 supprime la disposition permettant l'octroi de subventions aux librairies indépendantes.

M. Michel Vaspert, sénateur. – Je rappelle que cette disposition avait fait l'objet d'un amendement de notre collègue Laure Darcos, lors de la discussion de la proposition de loi adoptée à l'unanimité par le Sénat mentionnée tout à l'heure. Son abandon représente un gros sacrifice de la part des sénateurs.

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – Cette disposition est de nature fiscale et trouverait mieux sa place dans le projet de loi de finances.

M. Robin Reda, député. – Je voterai contre cette suppression, par solidarité avec ma collègue de l'Essonne et par appétence littéraire. Il s'agit d'une disposition concrète importante pour la revitalisation des centres-villes. Il faudrait envoyer un signal fort à cette profession sinistrée du fait de la concurrence des « géants du numérique ». La proposition de loi me paraissait solide et il serait intéressant de pouvoir examiner à nouveau cette mesure qui fait consensus.

Mme Sophie Primas, sénateur, présidente. – Je suggère à nos collègues de déposer un amendement en ce sens lors de la discussion budgétaire.

M. Michel Vaspert, sénateur. – Il faudra le soutenir !

La proposition n° 210 est adoptée. En conséquence, l'article 54 bis AAB est supprimé.

Article 54 bis AA

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune n° 211 supprime l'article 54 bis AA qui instaure le bail à réhabilitation avec option d'achat et le bail viager.

La proposition n° 211 est adoptée. En conséquence, l'article 54 bis AA est supprimé.

Article 54 bis AB

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 212 vise à assurer une meilleure insertion dans le code général des collectivités territoriales de ces dispositions relatives au maintien des services publics, et à assurer des coordinations juridiques.

La proposition n° 212 est adoptée.

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 213 vise à simplifier les dispositions de cet article relatif au maintien des services publics, en les limitant à une information préalable des élus locaux, tout en conservant le principe d'un lien entre ORT et localisation des services publics.

La proposition n° 213 est adoptée. La commission mixte paritaire adopte l'article 54 bis AB dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 54 bis AC

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune n° 214 vise à supprimer l'article 54 bis AC, portant création du contrat de dynamisation commerciale.

La proposition n° 214 est adoptée. En conséquence, l'article 54 bis AC est supprimé.

Article 54 bis AD

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 215 supprime les mesures visant, de manière générale, à interdire les baux « tout immeuble » ainsi que les travaux condamnant les accès aux locaux ayant une destination distincte. Cette suppression est la conséquence de la reprise de ces mesures, en les limitant aux périmètres ORT, à l'article 54.

La proposition n° 215 est adoptée. La commission mixte paritaire adopte l'article 54 bis AD dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 54 bis B

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 216 vise à éviter l'effet rétroactif de l'article 54 bis B, qui porte sur l'extension du dispositif de déduction fiscale « louer abordable ».

M. Thibault Bazin, député. – Il s'agit là d'une mesure fiscale. Il y a vraiment deux poids et deux mesures !

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – Votre objection porte davantage sur la forme que sur le fond, mais il s'agit d'une mesure de cohérence.

M. Thibault Bazin, député. – Je m'abstiens.

La proposition n° 216 est adoptée. La commission mixte paritaire adopte l'article 54 bis B dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 54 bis C

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 217 conserve les dispositions votées au Sénat qui permettent la présence des représentants des réseaux consulaires au sein des commissions départementales d'aménagement commercial (CDAC). Toutefois, sont supprimées les dispositions prévoyant l'élargissement de cette commission à un maire des communes limitrophes et la réduction corrélative du nombre des personnes qualifiées. De même, est supprimé l'ajout de deux élus locaux au sein de la Commission nationale d'aménagement commercial (CNAC).

Mme Sophie Primas, sénateur, présidente. – C'est bien dommage ! À la CNAC, il n'y a que les services de l'État.

Mme Valérie Létard, sénatrice. – On est bien d'accord !

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – Cette disposition porterait atteinte à l'équilibre entre les différents collèges de la CNAC.

La proposition n° 217 est adoptée. La commission mixte paritaire adopte l'article 54 bis C dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 54 bis D

La proposition commune n° 218, de coordination rédactionnelle, est adoptée.

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition commune de rédaction n° 219 modifie l'article 54 bis D, qui renforce la contrainte sur les propriétaires et le rôle du préfet dans la procédure de démantèlement des terrains inexploités, en faisant débiter le

dispositif une fois la commercialité du site perdue, soit trois ans après la fin de l'exploitation commerciale.

La proposition n° 219 est adoptée.

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition commune de rédaction n° 220 supprime l'interdiction de délivrance d'une nouvelle autorisation d'exploitation commerciale (AEC) au propriétaire qui n'a pas respecté ses obligations.

La proposition n° 220 est adoptée. La commission mixte paritaire adopte l'article 54 bis D dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 54 bis E

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition commune de rédaction n° 221 supprime les dispositions de l'article 54 bis E qui prévoient des exonérations d'AEC en centre-ville pour les friches commerciales et les magasins en circuit court en dessous de seuils plus élevés que les seuils de droit commun. En revanche, l'exonération complète d'AEC pour les projets d'opération immobilière mixte est conservée.

La proposition n° 221 est adoptée. La commission mixte paritaire adopte l'article 54 bis E dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 54 bis F

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition commune de rédaction n° 222 vise à rendre plus opérationnelle l'obligation pour le pétitionnaire d'AEC de réaliser un bilan carbone direct et indirect.

La proposition n° 222 est adoptée.

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition commune de rédaction n° 223 supprime l'interdiction de délivrance d'une AEC à quiconque exploite directement ou indirectement un commerce de manière illicite.

La proposition n° 223 est adoptée.

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition commune de rédaction n° 224 vise à supprimer la mesure interdisant de délivrer une autorisation lorsque le demandeur n'a pas démontré que le projet ne nuit pas au tissu commercial. En contrepartie, elle réintroduit la notion d'« impact sur le tissu commercial existant » dans les éléments que devra comporter l'analyse d'impact du projet, pour permettre de mieux l'évaluer, sans le conditionner à la délivrance de l'autorisation qui se fera également sur d'autres critères.

La proposition n° 224 est adoptée. La commission mixte paritaire adopte l'article 54 bis F dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 54 bis G

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition commune de rédaction n° 225 vise à supprimer les dispositions adoptées au Sénat qui imposent une règle d'unanimité à la CNAC dans les cas où cette dernière rend une décision favorable d'AEC contre les CDAC. En revanche, la possibilité pour un membre de la CDAC d'exposer devant la CNAC la position de la CDAC est conservée.

M. Xavier Iacovelli, sénateur. – Nous votons contre.

La proposition n° 225 est adoptée. La commission mixte adopte l'article 54 bis G dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 54 bis H

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition commune de rédaction n° 226 retient l'essentiel des dispositions du Sénat visant à mieux contrôler la conformité des implantations ou extensions commerciales aux AEC préalablement délivrées, mais en raisonnant à partir de l'ouverture du projet au public et non de l'achèvement des travaux. Elle procède également à des modifications rédactionnelles.

La proposition n° 226 est adoptée.

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition commune de rédaction n° 227 porte de un à trois mois le délai de mise en demeure de régulariser la surface de vente autorisée au regard des prescriptions de l'AEC.

La proposition n° 227 est adoptée. La commission mixte paritaire adopte l'article 54 bis H dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 54 bis I

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition commune de rédaction n° 228 renforce le dispositif prévu à cet article en prévoyant davantage d'outils – revêtant un caractère facultatif – au document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) afin d'en rendre le contenu plus efficient tout en tenant compte des avancées intégrées par le Sénat. Ces outils permettront de mieux préserver les centralités urbaines et d'intégrer, lorsque cela s'avère nécessaire, la logistique commerciale à l'échelle du bassin de vie.

La proposition n° 228 est adoptée.

La proposition commune n° 229, rédactionnelle, est adoptée. La commission mixte paritaire adopte l'article 54 bis I dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 54 bis J

La proposition commune n° 230, rédactionnelle, est adoptée. La commission mixte paritaire adopte l'article 54 bis J dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 54 bis K

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition commune de rédaction n° 231 permet à la CNAC de connaître directement des corrections apportées à un projet par l'autorité qui les a sollicitées, à la stricte condition que ces corrections restent marginales, c'est-à-dire qu'elles ne modifient pas l'économie générale du projet. Elle supprime également une mesure de coordination inopérante.

La proposition n° 231 est adoptée. La commission mixte paritaire adopte l'article 54 bis K dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 54 ter A

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition commune de rédaction n° 232 vise à supprimer les dispositions de l'article 54 ter A qui abaissent de manière générale les seuils d'autorisation d'exploitation commerciale. Le seuil de droit commun des autorisations d'exploitation commerciale, fixé à 1 000 mètres carrés, est donc conservé.

Cette proposition procède également à une coordination juridique, afin que l'article L. 752-4 du code de commerce ne s'applique pas dans le cadre des ORT, en cohérence avec les dispositions prévues aux alinéas 35 et 36 de l'article 54 du présent projet de loi.

La proposition n° 232 est adoptée. La commission mixte paritaire adopte l'article 54 ter A dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 54 ter B

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition commune n° 233 supprime l'article 54 ter B qui prévoit la possibilité de déroger à certaines normes dans une ORT.

La proposition n° 233 est adoptée. En conséquence, l'article 54 ter B est supprimé.

Article 54 quinquies

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition commune n° 234 supprime l'article 54 quinquies qui

pérennise le dispositif des contrats de revitalisation artisanale et commerciale (CRAC), par coordination avec la proposition de rédaction n° 205 faite à l'article 54, qui permet déjà de pérenniser dans les territoires signataires d'une ORT, au-delà de juin 2019 et pendant la durée de l'ORT, les CRAC engagés, à titre expérimental, avant la signature de l'ORT.

La proposition n° 234 est adoptée. En conséquence, l'article 54 quinquies est supprimé.

Article 55

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 176 vise à donner davantage de souplesse dans le choix de la date de la consommation énergétique de référence servant à définir les obligations de réduction de consommation d'énergie. Les factures d'énergie sont, en effet, le plus souvent conservées cinq ans et ne sont pas disponibles pour les nouveaux propriétaires ou preneurs à bail.

La proposition n° 176 est adoptée.

Les propositions communes n°s 177 et 178, rédactionnelles, sont adoptées.

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 179 rétablit la disposition, adoptée à l'Assemblée nationale, prévoyant une procédure de sanction administrative en cas de non-respect des obligations de réduction de niveau de consommation d'énergie finale.

La proposition n° 179 est adoptée. La commission mixte paritaire adopte l'article 55 dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 55 bis AA

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – Les propositions communes n°s 180, 181 et 182 sont rédactionnelles.

Les propositions n°s 180, 181 et 182 sont adoptées.

La commission mixte paritaire adopte l'article 55 bis AA dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 55 bis B

La commission mixte paritaire adopte l'article 55 bis B dans la rédaction du Sénat.

Article 55 bis C

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 183 rétablit

l'article 55 *bis* C introduit par l'Assemblée nationale et relatif à l'opposabilité des diagnostics de performance énergétique, sous deux réserves : d'une part, l'entrée en vigueur de cet article est retardée de 2020 à 2021 afin de laisser le temps nécessaire au plan de fiabilisation des diagnostics engagé par le Gouvernement de produire tous ses effets ; d'autre part, l'opposabilité ne concernerait que le diagnostic et non les recommandations qui l'accompagnent.

La proposition n° 183 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 55 bis C dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 55 bis D

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – Les propositions communes n°s 184 et 185 sont rédactionnelles.

Les propositions n°s 184 et 185 sont adoptées.

La commission mixte paritaire adopte l'article 55 bis D dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 55 bis

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – Les propositions communes n°s 186, 187 et 188 sont également rédactionnelles.

Les propositions n°s 186, 187 et 188 sont adoptées.

La commission mixte paritaire adopte l'article 55 bis dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 55 ter

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 189 vise à revenir sur l'exclusion des logements sociaux de l'application du dispositif du carnet numérique.

La proposition n° 189 est adoptée.

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – Les propositions communes n°s 190, 191 et 192 sont rédactionnelles.

Les propositions n°s 190, 191 et 192 sont adoptées.

La commission mixte paritaire adopte l'article 55 ter dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 55 sexies (supprimé)

L'article 55 sexies demeure supprimé.

Article 56 bis A

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune n° 113 vise à supprimer cet article, en cohérence avec la proposition commune de rédaction concernant l'article 56 *sexies* B, qui intègre le contenu de l'article 56 *bis* A.

La proposition n° 113 est adoptée et l'article 56 bis A est en conséquence supprimé.

Article 56 bis

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 114 vise à rétablir l'article 56 *bis* tout en y intégrant des corrections d'ordre rédactionnel. Les maires pourront donc, lorsqu'ils feront face à une opération de division, exercer les pouvoirs de police qui leur sont conférés pour les immeubles collectifs à usage d'habitation.

La proposition n° 114 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 56 bis dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 56 ter

La commission mixte paritaire adopte l'article 56 ter dans la rédaction du Sénat.

Article 56 quater

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 115 vise à rétablir l'article 56 *quater* dans la version de l'Assemblée nationale. Au sein d'un EPCI, le suivi et la mise en œuvre des régimes de déclaration et d'autorisation préalable à la mise en location pourront être délégués aux communes qui en ont fait la demande.

La proposition n° 115 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 56 quater dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 56 quinquies A

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune n° 116 vise à supprimer

l'article 56 *quinquies* A, qui octroie aux maires et aux présidents d'EPCI la possibilité d'avoir accès au bulletin n° 2 du casier judiciaire pour l'instruction des demandes des permis de diviser et permis de louer.

Mme Sophie Primas, sénateur, présidente. – C'est bien dommage.

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – Oui !

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – Cet article était juridiquement fragile.

La proposition n° 116 est adoptée et l'article 56 quinquies A est en conséquence supprimé.

Article 56 quinquies B

La commission mixte paritaire adopte l'article 56 quinquies B dans la rédaction du Sénat.

Articles 56 quinquies et 56 sexies A (Supprimés)

Les articles 56 quinquies et 56 sexies A demeurent supprimés.

Article 56 sexies B

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 117 vise à intégrer le contenu de l'article 56 *bis* A à celui de l'article 56 *sexies* B pour une meilleure lisibilité du droit, et procède à une coordination juridique.

La proposition n° 117 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 56 sexies B dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 56 sexies C

La commission mixte paritaire adopte l'article 56 sexies C dans la rédaction du Sénat.

Article 56 sexies D

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune n° 118 est rédactionnelle : il apparaît plus précis de viser l'ensemble des articles régissant les polices spéciales de lutte contre l'habitat indigne plutôt que de renvoyer aux mesures de police « au titre de la lutte contre l'habitat indigne ».

La proposition n° 118 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 56 sexies D dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 56 sexies

La proposition commune n° 119, rédactionnelle, est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 56 sexies dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 57

La proposition commune n° 120, rédactionnelle, est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 57 dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 57 bis A

La commission mixte paritaire adopte l'article 57 bis A dans la rédaction du Sénat

Article 57 bis B

La commission mixte paritaire adopte l'article 57 bis B dans la rédaction du Sénat.

Article 58

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 121 vise à préciser que les nouvelles dispositions prévues au présent article ne pourront entrer en vigueur qu'à compter du 1^{er} janvier 2021.

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – Ces dispositions seront prises par ordonnances.

La proposition n° 121 est adoptée.

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 122 vise à rétablir l'habilitation à légiférer par ordonnances pour préciser les pouvoirs de police générale du maire et modifier les dispositions actuellement en vigueur relatives aux transferts de compétences en matière de police spéciale de lutte contre l'habitat indigne.

M. Thibault Bazin, député. – Les maires pourront-ils s'y opposer ?

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – Les ordonnances le détermineront.

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – C'est justement pourquoi nous en différons l'entrée en vigueur ; nous restons vigilants.

M. Thibault Bazin, député. – La prise en compte des maires dans ce texte devait être une condition du succès de cette commission mixte paritaire ! Cet esprit n'est pas respecté ici.

La proposition n° 122 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 58 dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 58 bis A

La proposition commune n° 123, rédactionnelle, est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 58 bis A dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 58 ter

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 235 vise, d'une part, à supprimer le bénéfice du délai de deux mois entre le commandement de quitter les lieux et la mise en œuvre effective de l'expulsion pour les personnes entrées par voie de fait dans le domicile d'autrui et, d'autre part, à supprimer le bénéfice de la trêve hivernale pour ces squatters. En revanche, elle ne retient pas les dispositions adoptées au Sénat qui élargissent à l'ensemble des locaux à usage d'habitation le dispositif pénal de lutte contre les phénomènes de squat.

M. Thibault Bazin, député. – N'est-ce pas un retour en arrière par rapport à la version du Sénat ?

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – Partiellement !

M. Roland Lescure, député, vice-président. – Il s'agit plutôt d'une convergence.

Mme Sophie Primas, sénateur, présidente. – Monsieur le rapporteur, ces dispositions s'appliqueront-elles bien aux résidences secondaires ?

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – Oui, la notion de « domicile » comprend les résidences secondaires.

La proposition n° 235 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 58 ter dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 59

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 236 vise à instituer un régime d'aide spécifique aux copropriétés déclarées en carence au titre de l'article L. 615-6 du code de la construction et de l'habitation, afin de permettre à l'Agence nationale de l'habitat d'apporter un soutien financier à la collectivité locale dans l'acquisition et le traitement de la copropriété concernée, en finançant une part du déficit généré par l'opération.

La proposition n° 236 est adoptée.

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune n° 237 vise à sécuriser la procédure dont l'objet est de prononcer l'état de carence de la copropriété au vu des graves difficultés qu'elle rencontre et de son incapacité d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité ou la santé des occupants, en précisant les cas de notification des conclusions de l'expertise valant signalement.

La proposition n° 237 est adoptée.

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 238 prévoit que l'arrêté de l'autorité compétente, prévu à la première phrase de l'article, est notifié aux propriétaires et copropriétaires des immeubles concernés ainsi qu'aux syndicats de copropriétaires intéressés.

La proposition n° 238 est adoptée.

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition commune de rédaction n° 239 vise à ouvrir à l'ensemble des établissements publics fonciers la possibilité de recourir aux établissements publics d'aménagement pour mener des opérations de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN).

La proposition n° 239 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 59 dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 59 bis AA

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition commune n° 240 vise à supprimer l'article 59 bis AA, qui donnait au président du conseil syndical la possibilité d'assigner le syndic et de le contraindre à s'exécuter.

M. Marc Daunis, sénateur. – Nous avons eu au Sénat, à l'occasion de cet article, un débat au sujet de l'impuissance du conseil syndical, qui n'a pas la personnalité juridique et se trouve donc complètement entre les mains

du syndic. Je ne comprends pas le refus de l'Assemblée nationale de conserver cet article.

M. Thibault Bazin, député. – Oui, tout le monde a connaissance de tels problèmes ! Il faut maintenir la possibilité d'assigner le syndic.

M. Marc Daunis, sénateur. – Actuellement, il n'existe aucun moyen de contraindre le syndic à s'exécuter !

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – Cet article ferait peser une responsabilité trop lourde, qui pourrait avoir des conséquences financières, sur le président du conseil syndical. Les ordonnances préciseront la législation en la matière.

M. Marc Daunis, sénateur. – On connaît des situations ubuesques !

La proposition n° 240 est adoptée. En conséquence, l'article 59 bis AA est supprimé.

Article 59 bis AB

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition commune de rédaction n° 241 renvoie à un texte réglementaire la fixation du montant des indemnités accordées, à l'instar de ce qui est prévu pour l'état daté.

La proposition n° 241 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 59 bis AB dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 59 bis A

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition commune de rédaction n° 242 rétablit l'obligation d'un débat annuel sur le taux des cotisations affectées au fonds de travaux.

La proposition n° 242 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 59 bis A dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 59 bis B

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition commune de rédaction n° 243 renvoie à un décret le soin d'établir une liste minimale des documents devant être accessibles en ligne.

M. Thibault Bazin, député. – Ne peut-on pas la sous-amender afin d'ajouter une date de publication des décrets ?

La proposition n° 243 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 59 bis B dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 59 bis C

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition commune n° 244 supprime cet article. Imposer une obligation périodique de mise en concurrence pour tous contrats reconductibles ou consentis pour une durée supérieure ou égale à deux ans risque de conduire à un encombrement de l'ordre du jour des assemblées générales et à une augmentation des honoraires des syndics, ce qui est contraire à l'objectif de diminution des charges de copropriété poursuivi par le texte adopté.

La proposition n° 244 est adoptée. En conséquence, l'article 59 bis C est supprimé.

Article 59 bis D

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition commune de rédaction n° 245 sécurise le régime du lot transitoire en précisant que le droit de construire doit porter sur une surface déterminée du sol et en prévoyant que le lot transitoire doit être expressément prévu dans le règlement de copropriété. Il convient également de prévoir des dispositions transitoires afin que les syndicats de copropriétaires puissent adapter leur règlement de copropriété à cette nouvelle disposition.

La proposition n° 245 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 59 bis D dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 59 bis E

La commission mixte paritaire adopte l'article 59 bis E dans la rédaction du Sénat.

Article 59 bis F

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition commune de rédaction n° 246 améliore la rédaction de l'article 59 bis F, adopté par le Sénat, qui a notamment pour objet de compléter la liste de l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 afin d'étendre la présomption de partie commune au droit d'affichage.

La proposition n° 246 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 59 bis F dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 59 bis G

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition commune de rédaction n° 247 améliore l'article 59 bis G, adopté par le Sénat, qui consacre les notions jurisprudentielles de parties communes spéciales et de parties communes à jouissance privative.

La proposition n° 247 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 59 bis G dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 59 bis H

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition commune n° 248 supprime cet article introduit par le Sénat, qui précise les conséquences de l'absence d'habilitation du syndic à agir en justice, cette disposition étant de nature règlementaire.

La proposition n° 248 est adoptée. En conséquence, l'article 59 bis H est supprimé.

Article 59 bis I

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition commune n° 249 supprime cet article qui prévoyait la suppression de la mise en concurrence du contrat de syndic.

M. Marc Daunis, sénateur. – Très bien !

La proposition n° 249 est adoptée. L'article 59 bis I est en conséquence supprimé.

Article 59 bis J

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition commune n° 250 supprime cet article introduit par le Sénat qui prévoit que le copropriétaire peut être représenté pour le contrôle des comptes annuels en prévision de l'Assemblée générale, cette disposition étant de nature règlementaire.

La proposition de rédaction n° 250 est adoptée. L'article 59 bis J est en conséquence supprimé.

Article 59 bis K

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition commune de rédaction n° 251 clarifie la rédaction de l'article 59 bis K, introduit par le Sénat, qui étend l'exigibilité immédiate des provisions sur charges non encore échues prévue à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, à défaut de versement d'une provision à sa date d'exigibilité,

aux dépenses pour travaux votées non comprises dans le budget prévisionnel, ainsi qu'aux sommes appelées au titre de l'approbation des comptes.

La proposition n° 251 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 59 bis K dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 59 bis L

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition commune n° 252 supprime cet article. Nous maintenons la désignation judiciaire du conseil syndical.

La proposition n° 252 est adoptée. En conséquence, l'article 59 bis L est supprimé.

Article 59 bis M

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition commune n° 253 améliore la rédaction de l'article 59 bis M introduit par le Sénat, qui consacre la possibilité pour les copropriétaires de voter par correspondance et par voie électronique.

La proposition n° 253 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 59 bis M dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 59 bis N

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition commune de rédaction n° 254 porte sur l'article 59 bis N, introduit par le Sénat, afin de remédier aux difficultés pratiques rencontrées par les copropriétaires concernant les travaux d'économie d'énergie, qui relèvent de majorités de vote différentes, dont les critères de distinction sont peu lisibles.

Le texte adopté au Sénat soumet l'ensemble des décisions relatives aux travaux d'économie d'énergie à la majorité des voix de tous les copropriétaires, y compris lorsque ces travaux sont imposés par les lois et règlements. Ce faisant, les travaux d'économie d'énergie imposés par les lois et règlements seraient soumis à une majorité plus stricte que celle prévue pour tous les autres travaux imposés, qui relèvent de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés. Nous proposons de remédier à cette situation.

M. Marc Daunis, sénateur. – Nous étions intervenus sur ce sujet.

M. Xavier Iacovelli, sénateur. – Pour voter contre !

La proposition n° 254 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 59 bis N dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 59 bis O

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition commune de rédaction n° 255 améliore l'article 59 bis O, adopté par le Sénat, qui réduit le délai de prescription des actions personnelles nées de l'application de la loi du 10 juillet 1965 à cinq ans, afin d'aligner le délai de prescription en matière de copropriété avec le délai de droit commun.

La proposition n° 255 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 59 bis O dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 60

Mme Dominique Estrosi Sassone, sénateur, rapporteur pour le Sénat. – La proposition commune de rédaction n° 256 rétablit l'habilitation à légiférer par ordonnances pour réformer la copropriété, en précisant toutefois que ces nouvelles dispositions ne pourront entrer en vigueur qu'à compter du 1^{er} juin 2020, ce qui offrira de la prévisibilité aux copropriétaires.

Mme Sophie Primas, sénateur, présidente. – On a noté la bonne volonté de la chancellerie à ce sujet....

M. Marc Daunis, sénateur. – Nous avons cédé !

La proposition n° 256 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 60 dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 60 bis

La commission mixte paritaire adopte l'article 60 bis dans la rédaction du Sénat.

Article 61 bis

La commission mixte paritaire adopte l'article 61 bis dans la rédaction du Sénat.

Article 62 ter

La proposition commune n° 124, rédactionnelle, est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 62 ter dans la rédaction du Sénat.

Article 62 quater

La commission mixte paritaire adopte l'article 62 quater dans la rédaction du Sénat.

Article 62 quinquies

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – L'article 62 *quinquies* permettra aux réseaux de communications électroniques d'être atterrés dans la bande littorale à l'instar de ce qui est fait pour d'autres réseaux. Toutefois, en restreignant cette possibilité aux seules obligations de service public mentionnées à l'article L. 35 du code des postes et des communications électroniques, il ne répond pas véritablement aux besoins en la matière. En effet, le service public des communications électroniques ne correspond qu'à la ligne téléphonique classique qui permet des possibilités restreintes en matière de transmission des données. La proposition commune de rédaction n° 125 autorise donc l'atterrage de l'ensemble des réseaux de communications électroniques.

La proposition n° 125 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 62 quinquies dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 63

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 126 rétablit le délai de deux mois octroyé aux propriétaires pour formuler des observations lorsqu'une servitude devrait affecter leur propriété en vue d'établir un réseau de communications électroniques ; elle conserve en revanche l'élargissement du champ d'application de la servitude d'élagage.

La proposition n° 126 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 63 dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 63 bis

La commission mixte paritaire adopte l'article 63 bis dans la rédaction du Sénat.

Article 63 ter

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 127 rétablit l'article 63 *ter*, qui entend assurer l'application du dispositif de la participation pour équipements publics exceptionnels aux réseaux de communications électroniques.

La proposition n° 127 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 63 ter dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 63 quater

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune de rédaction n° 128 rétablit le texte de l'Assemblée nationale, qui exigeait que l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la proposition d'un opérateur d'installer la fibre dans leur immeuble au plus tard douze mois suivant la date de réception de celle-ci par le syndic.

La proposition n° 128 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 63 quater dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 63 quinquies

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune n° 129 supprime cet article qui impose à tout propriétaire de fournir une fiche d'information relative à l'accès aux réseaux fixes et mobiles en cas de vente ou de location.

Mme Sophie Primas, sénateur, présidente. – Dommage !

M. Marc Daunis, sénateur. – En effet !

La proposition n° 129 est adoptée. En conséquence, l'article 63 quinquies est supprimé.

Article 64

La proposition commune n° 130, de coordination rédactionnelle, est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 64 dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 64 bis

La proposition commune de coordination rédactionnelle n° 131 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 64 bis dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 64 ter

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – Le développement de la fibre est fondé en France sur un modèle d'incitation au co-investissement. Cet article, qui vise à développer les offres

activées, pourrait modifier substantiellement les modèles d'affaires des opérateurs en favorisant des opérateurs qui n'ont pas co-investi et qui pourront néanmoins être présents sur le marché de détail à moindre coût ou avec une prise de risque limitée. C'est pourquoi la proposition commune de rédaction n° 132 restreint l'obligation de faire droit aux demandes raisonnables d'accès activé aux lignes à très haut débit en fibre optique, telle qu'introduite au Sénat, aux seuls réseaux d'initiative publique.

M. Marc Daunis, sénateur. – Nous étions inquiets d'un doublement de l'infrastructure qui constituerait une gabegie.

M. Patrick Chaize, sénateur. – La rédaction de l'article proposée aujourd'hui tend à limiter la duplication des réseaux, notamment pour les réseaux d'initiative publique. La règle que le Gouvernement a voulu conserver est d'autoriser la duplication des réseaux et la concurrence à ce titre en zone dense ou rentable, mais de limiter les investissements dans le cas de réseaux d'initiative publique.

La proposition n° 132 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 64 ter dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 64 quater

La proposition de précision rédactionnelle n° 133 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 64 quater dans la rédaction issue de ses travaux.

Article 64 quinquies

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. – La proposition commune n° 134 supprime la possibilité pour les communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de financer des investissements dans les réseaux de communications électroniques.

M. Patrick Chaize, sénateur. – J'ai du mal à comprendre la cohérence de cette proposition avec le fait que l'Agence du numérique et l'ensemble des acteurs de ce secteur poussent chaque strate de collectivités territoriales à apporter sa contribution, en raison de la lourdeur des investissements. C'est la pratique courante.

La suppression de cet article va créer de vraies difficultés de mise en œuvre et risque de bloquer des projets. Je sais bien que la direction générale des collectivités locales (DGCL) n'aime pas les financements croisés, mais cela pose problème pour les communications électroniques.

M. Thibault Bazin, député. – Cela vaut-il aussi pour l'apport de terrains ?

M. Patrick Chaize, sénateur. - L'article porte sur les fonds de concours.

M. Thibault Bazin, député. - Un terrain vendu à un prix défiant la concurrence est un concours en nature. Il est tellement difficile de trouver des solutions qu'il faut donner aux communes tous les moyens d'y parvenir.

M. Patrick Chaize, sénateur. - Le foncier n'est pas le problème s'agissant des réseaux fixes. Je comprends la doctrine de la DGCL, mais il y a un vrai problème concret à régler.

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. - Je maintiens la rédaction de compromis.

La proposition n° 134 est adoptée.

En conséquence, l'article 64 quinquies est supprimé.

Article 65

M. Richard Lioger, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale. - La proposition commune de rédaction n° 135 prévoit la consultation obligatoire de la commission supérieure du numérique et des postes, commission administrative consultative principalement composée de parlementaires, sur la mise en œuvre de l'extinction de la diffusion par voie hertzienne terrestre de données horaires, dont la décision appartiendra au Gouvernement.

La proposition n° 135 est adoptée.

La commission mixte paritaire adopte l'article 65 dans la rédaction issue de ses travaux.

La commission mixte paritaire adopte le texte issu de ses délibérations.

Mme Sophie Primas, sénateur, présidente. - Je me félicite du succès de cette commission mixte paritaire. Je suis très admirative du travail que vous avez tous accompli.

M. Roland Lescure, député, vice-président. - Je tiens à remercier notre présidente, qui a fait un travail remarquable.

La réunion est close à 21 h 05.

TABLEAU COMPARATIF

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Texte adopté par le Sénat en première lecture
<p>—</p> <p>Projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique</p> <p>TITRE I^{ER}</p> <p>CONSTRUIRE PLUS, MIEUX ET MOINS CHER</p> <p>CHAPITRE I^{ER}</p> <p>Dynamiser les opérations d'aménagement pour produire plus de foncier constructible</p> <p>Article 1^{er}</p> <p>I. – Le chapitre II du titre I^{er} du livre III du code de l'urbanisme est ainsi rétabli :</p> <p style="text-align: center;">« <i>CHAPITRE II</i></p> <p style="text-align: center;">« <i>Projet partenarial d'aménagement et grande opération d'urbanisme</i></p> <p style="text-align: center;">« <i>Section 1</i></p> <p style="text-align: center;">« <i>Projet partenarial d'aménagement</i></p> <p>« <i>Art. L. 312-1.</i> – Afin de favoriser la réalisation d'opérations d'aménagement, un contrat de projet partenarial d'aménagement peut être conclu entre l'État et un ou plusieurs établissements publics ou collectivités territoriales suivants :</p> <p>« 1° Un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ;</p> <p>« 2° Un établissement public territorial au sens de l'article L. 5219-2 du code général des collectivités territoriales ;</p> <p>« 3° La collectivité « la Ville de Paris » créée à compter du 1^{er} janvier 2019 par l'article L. 2512-1 du code général des collectivités territoriales ou, avant cette date, la commune de Paris ;</p> <p>« 4° La métropole de Lyon ;</p> <p>« 5° (<i>nouveau</i>) Une ou plusieurs communes membres de l'établissement public ou de la collectivité signataire du contrat de projet partenarial d'aménagement.</p>	<p>—</p> <p>Projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique</p> <p>TITRE I^{ER}</p> <p>CONSTRUIRE PLUS, MIEUX ET MOINS CHER</p> <p>CHAPITRE I^{ER}</p> <p>Dynamiser les opérations d'aménagement pour produire plus de foncier constructible</p> <p>Article 1^{er}</p> <p>I. – Le chapitre II du titre I^{er} du livre III du code de l'urbanisme est ainsi rétabli :</p> <p style="text-align: center;">« <i>CHAPITRE II</i></p> <p style="text-align: center;">« <i>Projet partenarial d'aménagement et grande opération d'urbanisme</i></p> <p style="text-align: center;">« <i>Section 1</i></p> <p style="text-align: center;">« <i>Projet partenarial d'aménagement</i></p> <p>« <i>Art. L. 312-1.</i> – Afin de favoriser la réalisation d'opérations d'aménagement, un contrat de projet partenarial d'aménagement peut être conclu entre l'État et un ou plusieurs établissements publics ou collectivités territoriales suivants :</p> <p>« 1° Un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ;</p> <p>« 2° Un établissement public territorial au sens de l'article L. 5219-2 du code général des collectivités territoriales ;</p> <p>« 3° La collectivité « la Ville de Paris » créée à compter du 1^{er} janvier 2019 par l'article L. 2512-1 du code général des collectivités territoriales ou, avant cette date, la commune de Paris ;</p> <p>« 4° La métropole de Lyon ;</p> <p>« 5° Une ou plusieurs communes membres de l'établissement public ou de la collectivité signataire du contrat de projet partenarial d'aménagement. <u>Leur</u></p>
	①
	②
	③
	④
	⑤
	⑥
	⑦
	⑧
	⑨
	⑩
	⑪

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

« Art. L. 312-2. – Les communes concernées sont associées à l'élaboration du contrat de projet partenarial d'aménagement.

« Les autres collectivités territoriales peuvent, à leur demande, être signataires de ce contrat, de même que les établissements publics intéressés.

« Sur proposition d'un ou plusieurs signataires, le contrat peut également être signé par toute société publique locale, par ~~tout établissement public local~~ ainsi que par toute autre personne publique ou tout acteur privé implantés dans son périmètre territorial et susceptibles de prendre part à la réalisation des opérations ~~qu'il favorise dans des conditions ne pouvant les mettre~~ en situation de conflit d'intérêts.

« Lorsqu'un contrat de projet partenarial d'aménagement prévoit une opération d'aménagement susceptible d'être qualifiée de grande opération d'urbanisme au sens de l'article L. 312-3, il en précise les dimensions et les caractéristiques.

« Section 2

« Grande opération d'urbanisme

« Art. L. 312-3. – Une opération d'aménagement peut être qualifiée de grande opération d'urbanisme lorsqu'elle est prévue par un contrat de projet partenarial d'aménagement et que, en raison de ses dimensions ou de ses caractéristiques, sa réalisation requiert un engagement conjoint spécifique de l'État et d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public cocontractant mentionné à l'article L. 312-1.

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

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

Texte adopté par le Sénat en première lecture

signature est de droit si elles en font la demande.

« Art. L. 312-2. – Les communes concernées sont associées à l'élaboration du contrat de projet partenarial d'aménagement. (12)

« Les autres collectivités territoriales peuvent, à leur demande, être signataires de ce contrat, de même que les établissements publics intéressés. (13)

« Sur proposition d'un ou plusieurs signataires, le contrat peut également être signé par toute société publique locale, par toute société d'économie mixte ainsi que par toute autre personne publique ou tout acteur privé implantés dans son périmètre territorial et susceptibles de prendre part à la réalisation des opérations prévues par ce même contrat. Ces opérateurs ne peuvent être mis en situation de conflit d'intérêts. (14)

« Lorsqu'un contrat de projet partenarial d'aménagement prévoit une opération d'aménagement susceptible d'être qualifiée de grande opération d'urbanisme au sens de l'article L. 312-3, il en précise les dimensions et les caractéristiques. (15)

« Section 2

« Grande opération d'urbanisme

« Art. L. 312-3. – Une opération d'aménagement peut être qualifiée de grande opération d'urbanisme lorsqu'elle est prévue par un contrat de projet partenarial d'aménagement et que, en raison de ses dimensions ou de ses caractéristiques, sa réalisation requiert un engagement conjoint spécifique de l'État et d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public cocontractant mentionné à l'article L. 312-1. (16)

« Art. L. 312-4. – La qualification de grande opération d'urbanisme est décidée par délibération de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public cocontractant mentionné à l'article L. 312-3, après avis conforme des communes dont le territoire est inclus en tout ou partie dans le périmètre de l'opération et avec l'accord des représentants de l'État dans les départements concernés. (17)

« L'avis des communes intervient dans un délai de trois mois à compter de la saisine ; cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu avant l'expiration de ce délai. Il peut être assorti de prescriptions relatives au projet de qualification, que l'établissement public cocontractant mentionné au même article L. 312-3 peut prendre en compte afin de modifier son projet de délibération. Les communes peuvent conditionner leur avis favorable au respect de ces prescriptions. (18)

(12)

(13)

(14)

(15)

(16)

(17)

(18)

(19)

(20)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

concernés est nécessaire.

« L'acte décidant de la qualification de grande opération d'urbanisme fixe la durée de la grande opération d'urbanisme. ~~Le cas échéant, cette durée peut être prolongée~~ selon ~~des modalités identiques à celles~~ prévues aux deux premiers alinéas du présent article.

« Art. L. 312-5. – À l'intérieur du périmètre d'une grande opération d'urbanisme :

« 1° L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable est le maire de Paris, le président de la métropole de Lyon ou le président d'un établissement public mentionné aux 1° ou 2° de l'article L. 312-1 à l'initiative de la grande opération d'urbanisme, conformément à l'article L. 422-3-1 ;

« 2° Il peut être dérogé aux règles applicables aux projets dans les conditions prévues au II de l'article 88 de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine ;

« 3° La création et la réalisation des opérations d'aménagement est réputée d'intérêt communautaire, au sens des articles L. 5214-16, L. 5215-20 et L. 5216-5 du code général des collectivités territoriales, ou d'intérêt métropolitain, au sens de l'article L. 5217-2 du même code.

« Art. L. 312-6. – L'acte décidant la qualification de grande opération d'urbanisme peut délimiter sur tout ou partie du périmètre de celle-ci une zone d'aménagement différé au sens du chapitre II du titre I^{er} du livre II. Dans ce cas, cet acte désigne le titulaire du droit de préemption afférent.

~~« Par dérogation au premier alinéa de l'article L. 212-2, le droit de préemption prévu en application du premier alinéa du présent article peut être exercé pendant une période de dix ans renouvelable une fois.~~

« Art. L. 312-7. – Une commune peut confier la réalisation d'équipements publics relevant de sa

Texte adopté par le Sénat en première lecture

« L'acte décidant de la qualification de grande opération d'urbanisme fixe la durée ainsi que le périmètre de la grande opération d'urbanisme. L'acte peut être modifié selon les modalités prévues aux deux premiers alinéas du présent article. (21)

« Art. L. 312-5. – À l'intérieur du périmètre d'une grande opération d'urbanisme : (22)

« 1° L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable est le maire de Paris, le président de la métropole de Lyon ou le président d'un établissement public mentionné aux 1° ou 2° de l'article L. 312-1 à l'initiative de la grande opération d'urbanisme, conformément à l'article L. 422-3-1, lorsque cette autorité a recueilli l'avis conforme des communes concernées sur ce transfert de compétence ; (23)

« Lorsqu'une commune du périmètre de la grande opération d'urbanisme s'oppose au transfert de cette compétence, alors, sur le périmètre de cette commune, l'autorité compétente pour se prononcer sur les projets mentionnés au premier alinéa du présent 1° est l'autorité mentionnée à l'article L. 422-1. (24)

« L'avis d'une commune sur la qualification de grande opération d'urbanisme peut préciser l'avis de la commune sur le transfert de cette compétence ; (25)

« 2° Il peut être dérogé aux règles applicables aux projets dans les conditions prévues au II de l'article 88 de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine ; (26)

« 3° La création et la réalisation des opérations d'aménagement est réputée d'intérêt communautaire, au sens des articles L. 5214-16, L. 5215-20 et L. 5216-5 du code général des collectivités territoriales, ou d'intérêt métropolitain, au sens de l'article L. 5217-2 du même code. (27)

« Art. L. 312-6. – L'acte décidant la qualification de grande opération d'urbanisme peut délimiter sur tout ou partie du périmètre de celle-ci une zone d'aménagement différé au sens du chapitre II du titre I^{er} du livre II. Dans ce cas, cet acte désigne le titulaire du droit de préemption afférent. (28)

(Alinéa supprimé)

« Art. L. 312-7. – L'acte décidant de la qualification de grande opération d'urbanisme identifie les (29)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

compétence à l'établissement public de coopération intercommunale ou à la collectivité territoriale à l'initiative d'une grande opération d'urbanisme. Cet établissement public ou cette collectivité territoriale assure alors la maîtrise d'ouvrage de ces équipements.

~~« Art. L. 312-8. – Lorsqu'une grande opération d'urbanisme requiert la construction ou l'adaptation d'un équipement public relevant de la compétence d'une commune, l'établissement public de coopération intercommunale ou la collectivité territoriale à l'initiative de l'opération peut construire et gérer cet équipement pendant la durée de la grande opération d'urbanisme en lieu et place de la commune dès lors que celle-ci s'y refuse, après accord du représentant de l'État dans le département.~~

~~« L'équipement est remis à la commune lorsqu'il est livré ou, au plus tard, au terme de la grande opération d'urbanisme.~~

« Art. L. 312-9 (nouveau). – L'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public cocontractant mentionné à l'article L. 312-1 peut dresser la liste des grands équipements d'infrastructure ou de superstructure dont la réalisation répond aux besoins de l'ensemble des futurs habitants ou usagers des constructions ou opérations d'aménagement incluses dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme. La même délibération en arrête le coût prévisionnel dont le tout ou une fraction peut être mis à la charge de ces constructions ou opérations d'aménagement, au prorata des surfaces de plancher projetées, pondérées, le cas échéant, selon leur nature ou leur destination. Elle peut décider d'en exonérer certaines catégories de constructions, ainsi que celles dont la surface de plancher est inférieure à un seuil qu'elle détermine.

« L'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public peut, une fois par an, procéder à une actualisation du coût prévisionnel de ces grands équipements. Cette actualisation n'a pas d'effet rétroactif sur les participations précédemment prescrites au titre de l'article L. 332-9. »

II (nouveau). – Le chapitre II du titre III du livre III du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° À la première phrase du 2° de l'article L. 332-6, après la référence : « c », sont insérés les mots : « et au d, dans sa rédaction résultant de la loi n° du portant évolution du logement, de l'aménagement et du

Texte adopté par le Sénat en première lecture

besoins en équipements publics de son périmètre et leur localisation. Une commune peut confier la construction ou l'adaptation d'équipements publics relevant de sa compétence à l'établissement public de coopération intercommunale ou à la collectivité territoriale à l'initiative d'une grande opération d'urbanisme. Cet établissement public ou cette collectivité territoriale assure alors la maîtrise d'ouvrage de ces équipements.

« Art. L. 312-8. – Une commune du périmètre de la grande opération d'urbanisme peut confier la gestion d'équipements publics relevant de sa compétence à l'établissement public de coopération intercommunale ou à la collectivité territoriale à l'initiative de la grande opération d'urbanisme, pendant toute la durée de celle-ci.

(Alinéa supprimé)

« Art. L. 312-9. – L'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public cocontractant mentionné à l'article L. 312-1 peut dresser la liste des grands équipements d'infrastructure ou de superstructure dont la réalisation répond aux besoins de l'ensemble des futurs habitants ou usagers des constructions ou opérations d'aménagement incluses dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme. La même délibération en arrête le coût prévisionnel dont le tout ou une fraction peut être mis à la charge de ces constructions ou opérations d'aménagement, au prorata des surfaces de plancher projetées, pondérées, le cas échéant, selon leur nature ou leur destination. Elle peut décider d'en exonérer certaines catégories de constructions, ainsi que celles dont la surface de plancher est inférieure à un seuil qu'elle détermine. Dans le périmètre de la grande opération d'urbanisme, l'autorisation délivrée par l'autorité mentionnée au 1° de l'article L. 312-5 tient compte des modalités de participation financière prévues par la délibération.

« L'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public peut, une fois par an, procéder à une actualisation du coût prévisionnel de ces grands équipements. Cette actualisation n'a pas d'effet rétroactif sur les participations précédemment prescrites au titre de l'article L. 332-9. »

II. – (Non modifié)

⑩

⑪

⑫

⑬

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

numérique, » ;

2° Le *d* du 2° de l'article L. 332-6-1 est ainsi rétabli :

« *d*) La participation spécifique aux grands équipements nécessaires à la réalisation d'une grande opération d'urbanisme prévue à l'article L. 332-9 ; »

3° Après l'article L. 332-8, il est inséré un article L. 332-9 ainsi rédigé :

« *Art. L. 332-9.* – Lorsqu'il a été fait usage des dispositions prévues à l'article L. 312-9, une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire délivrées à l'intérieur du périmètre d'une grande opération d'urbanisme. Cette participation ne s'applique pas aux constructions situées à l'intérieur d'un périmètre d'un projet urbain partenarial et à celles situées à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté lorsqu'elles sont édifiées sur un terrain ayant fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone.

« L'autorisation fixe les délais de versement de cette participation. » ;

4° Après le *e* de l'article L. 332-12, il est inséré un *f* ainsi rédigé :

« *f*) La participation spécifique aux grands équipements nécessaires à la réalisation d'une grande opération d'urbanisme, dans les conditions prévues à l'article L. 332-9. »

Article 1^{er} bis (nouveau)

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

Article 2

I. – La section 3 du chapitre II du titre préliminaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme est ainsi rédigée :

« *Section 3*

« Opérations d'intérêt national

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

Texte adopté par le Sénat en première lecture

Article 1^{er} bis (Supprimé)

Article 2

I. – La section 3 du chapitre II du titre préliminaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme est ainsi rédigée :

« *Section 3*

« Opérations d'intérêt national

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

①

②

③

④

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

est reconnue.

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

« Art. L. 102-13. – À l'intérieur du périmètre d'une opération d'intérêt national :

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

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

« 3° Le représentant de l'État dans le département est compétent pour la création des zones d'aménagement concerté situées en tout ou partie à l'intérieur d'un périmètre d'opération d'intérêt national, dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 311-1 ;

« 4° Les associations foncières urbaines sont créées dans les conditions prévues à l'article L. 322-3-2.

« Les périmètres de projet au sein desquels les propriétaires fonciers sont incités à se regrouper en association foncière urbaine de projet et à mener leurs opérations de façon concertée sont délimités dans les conditions prévues à l'article L. 322-13 ;

« 5° L'autorité administrative de l'État est compétente pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable, s'il y a lieu dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article L. 422-2 et sous réserve de l'article L. 102-14 ;

« 6° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, le sursis à statuer peut être prononcé dans

Texte adopté par le Sénat en première lecture

est reconnue.

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

« Art. L. 102-13. – À l'intérieur du périmètre d'une opération d'intérêt national :

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

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

« 3° Le représentant de l'État dans le département est compétent pour la création des zones d'aménagement concerté situées en tout ou partie à l'intérieur d'un périmètre d'opération d'intérêt national, dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 311-1 ;

« 4° Les associations foncières urbaines sont créées dans les conditions prévues à l'article L. 322-3-2.

« Les périmètres de projet au sein desquels les propriétaires fonciers sont incités à se regrouper en association foncière urbaine de projet et à mener leurs opérations de façon concertée sont délimités dans les conditions prévues à l'article L. 322-13 ;

« 5° L'autorité administrative de l'État est compétente pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable, s'il y a lieu dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article L. 422-2 et sous réserve de l'article L. 102-14 ;

« 6° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, le sursis à statuer peut être prononcé dans

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

⑪

⑫

⑬

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

les conditions définies à l'article L. 424-1 dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par le représentant de l'État dans le département et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

« La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée ;

« 7° Il peut être dérogé aux règles applicables aux projets dans les conditions prévues au II de l'article 88 de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine-

« Art. L. 102-14. – Par dérogation au 5° de l'article L. 102-13, la compétence pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable peut s'exercer dans les conditions prévues à l'article L. 422-1 dans des secteurs particuliers et pour une période déterminée lorsque le stade de réalisation de l'aménagement ou la zone concernée ne justifient pas l'intervention de l'État.

« Cette possibilité est ouverte par le décret en Conseil d'État conférant la qualité d'opération d'intérêt national prévu à l'article L. 102-12 ou, pour les opérations d'intérêt national existant à la date de publication de la loi n° du portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, par un décret en Conseil d'État.

« Les secteurs sont délimités, pendant la durée de l'opération d'intérêt national, par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme qui fixe la période pendant laquelle cette dérogation est applicable.

« Art. L. 102-15. – Le décret en Conseil d'État prévu à l'article L. 102-12 peut délimiter une zone

Texte adopté par le Sénat en première lecture

les conditions définies à l'article L. 424-1 dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par le représentant de l'État dans le département et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

« La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée ;

« 7° Il peut être dérogé aux règles applicables aux projets dans les conditions prévues au II de l'article 88 de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine ;

« 8° (nouveau) Le représentant de l'État peut conclure avec les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs des opérations d'aménagement ou de construction réalisées dans le périmètre d'une opération d'intérêt national et qui nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15 du présent code une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements, selon les modalités prévues à l'article L. 332-11-3 ;

« 9° (nouveau) Lorsque le coût des équipements a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs, les constructions et aménagements réalisés dans le périmètre d'une opération d'intérêt national sont exonérés de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-7.

« Art. L. 102-14. – Par dérogation au 5° de l'article L. 102-13, la compétence pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable peut s'exercer dans les conditions prévues à l'article L. 422-1 dans des secteurs particuliers et pour une période déterminée lorsque le stade de réalisation de l'aménagement ou la zone concernée ne justifient pas l'intervention de l'État.

« Cette possibilité est ouverte par le décret en Conseil d'État conférant la qualité d'opération d'intérêt national prévu à l'article L. 102-12 ou, pour les opérations d'intérêt national existant à la date de publication de la loi n° du portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, par un décret en Conseil d'État.

« Les secteurs sont délimités, pendant la durée de l'opération d'intérêt national, par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme qui fixe la période pendant laquelle cette dérogation est applicable.

« Art. L. 102-15. – Le décret en Conseil d'État prévu à l'article L. 102-12 peut délimiter une zone

⑭

⑮

⑯

⑰

⑱

⑲

⑳

㉑

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

d'aménagement différé, au sens du chapitre II du titre I^{er} du livre II, sur tout ou partie du périmètre de l'opération d'intérêt national. Dans ce cas, il désigne le titulaire du droit de préemption afférent.

~~« Par dérogation au premier alinéa de l'article L. 212-2, le droit de préemption prévu en application du premier alinéa du présent article peut être exercé pendant une période de dix ans, renouvelable une fois par décret. »~~

II (*nouveau*). – À la seconde phrase du quatrième alinéa de l'article L. 230-3 du code de l'urbanisme, les références : « aux articles L. 102-13 et L. 424-1 » sont remplacées par les références : « au 6° de l'article L. 102-13 et à l'article L. 424-1 ».

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

Article 3

I. – Au premier alinéa de l'article L. 132-7 du code de l'urbanisme, après le mot : « habitat », sont insérés les mots : « , les opérateurs des grandes opérations d'urbanisme et des opérations d'intérêt national ainsi que » et la première occurrence du mot : « et » est supprimée ;

II. – L'article L. 300-6-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Le I est ainsi rédigé :

« I. – La mise en compatibilité du schéma directeur de la région d'Île-de-France, du plan d'aménagement et de développement durable de Corse, d'un schéma d'aménagement régional, d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu peut être réalisée dans le cadre de la procédure intégrée définie au présent article lorsqu'elle est rendue nécessaire par :

« 1° La réalisation dans une unité urbaine d'une opération d'aménagement ou d'une construction comportant principalement des logements et présentant un caractère d'intérêt général ;

« 2° La réalisation d'un projet immobilier de création ou d'extension de locaux d'activités économiques, présentant un caractère d'intérêt général en raison de son intérêt majeur pour l'activité économique locale ou nationale et au regard de l'objectif de développement durable ;

« 3° La réalisation d'une grande opération d'urbanisme, au sens de l'article L. 312-3 du présent code,

Texte adopté par le Sénat en première lecture

d'aménagement différé, au sens du chapitre II du titre I^{er} du livre II, sur tout ou partie du périmètre de l'opération d'intérêt national. Dans ce cas, il désigne le titulaire du droit de préemption afférent. »

(Alinéa supprimé)

II et III. – (*Non modifiés*)

Article 3

I. – (*Non modifié*)

II. – L'article L. 300-6-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Le I est ainsi rédigé :

« I. – La mise en compatibilité du schéma directeur de la région d'Île-de-France, du plan d'aménagement et de développement durable de Corse, d'un schéma d'aménagement régional, d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu peut être réalisée dans le cadre de la procédure intégrée définie au présent article lorsqu'elle est rendue nécessaire par :

« 1° La réalisation dans une unité urbaine d'une opération d'aménagement ou d'une construction comportant principalement des logements et présentant un caractère d'intérêt général ;

« 2° La réalisation d'un projet immobilier de création ou d'extension de locaux d'activités économiques, présentant un caractère d'intérêt général en raison de son intérêt majeur pour l'activité économique locale ou nationale et au regard de l'objectif de développement durable ;

« 3° La réalisation d'une grande opération d'urbanisme, au sens de l'article L. 312-3 du présent code,

②

①

②

③

④

⑤

⑥

⑦

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

présentant un caractère d'intérêt général ;

« 4° (*nouveau*) La réalisation d'une opération de revitalisation de territoire mentionnée à l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation. » ;

2° Le I *bis* est abrogé ;

3° Au II, au troisième alinéa du III, au dernier alinéa du IV et au premier alinéa du VI, les mots : « pour le logement ou de la procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise » sont supprimés ;

4° Au ~~troisième~~ alinéa du III, les mots : « ou au I *bis* » sont supprimés ;

4° *bis* (*nouveau*) Au dernier alinéa du même III, les mots : « pour le logement ou une procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise » sont supprimés ;

5° Au premier alinéa du IV, les mots : « et au I *bis* » sont supprimés ;

6° (*nouveau*) Au dix-huitième alinéa du même IV, les mots : « pour le logement ou la procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise » sont supprimés.

III. – Le chapitre I^{er} du titre II du livre III du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Les articles L. 321-18 à L. 321-20 sont abrogés ;

2° L'article L. 321-23 est ainsi modifié :

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

b) Sont ajoutés des II et III ainsi rédigés :

« II. – Dans le cadre d'une opération d'intérêt national, au sens de l'article L. 102-12, ou d'une grande opération d'urbanisme, au sens de l'article L. 312-3, les établissements publics d'aménagement peuvent, en dehors du périmètre de compétence défini par leurs statuts :

« 1° Réaliser et faire réaliser, pour le compte de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public, des opérations d'aménagement et les acquisitions foncières et immobilières nécessaires à ces opérations lorsqu'ils sont titulaires d'une concession d'aménagement passée sur le fondement de la section 4 du chapitre II du titre I^{er} de l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession ou de la section 4 du chapitre II du titre I^{er} de la première partie de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics ;

« 2° Créer des sociétés publiques locales d'aménagement d'intérêt national définies à

Texte adopté par le Sénat en première lecture

présentant un caractère d'intérêt général ;

« 4° La réalisation d'une opération de revitalisation de territoire mentionnée à l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation. » ;

2° Le I *bis* est abrogé ;

3° Au II, au troisième alinéa du III, au dernier alinéa du IV et au premier alinéa du VI, les mots : « pour le logement ou de la procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise » sont supprimés ;

4° Au quatrième alinéa du même III, les mots : « ou au I *bis* » sont supprimés ;

4° *bis* Au dernier alinéa du même III, les mots : « pour le logement ou une procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise » sont supprimés ;

5° Au premier alinéa du IV, les mots : « et au I *bis* » sont supprimés ;

6° Au dix-huitième alinéa du même IV, les mots : « pour le logement ou la procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise » sont supprimés.

III. – Le chapitre I^{er} du titre II du livre III du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Les articles L. 321-18 à L. 321-20 sont abrogés ;

2° L'article L. 321-23 est ainsi modifié :

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

b) Sont ajoutés des II et III ainsi rédigés :

« II. – Dans le cadre d'une opération d'intérêt national, au sens de l'article L. 102-12, ou d'une grande opération d'urbanisme, au sens de l'article L. 312-3, les établissements publics d'aménagement peuvent, en dehors du périmètre de compétence défini par leurs statuts :

« 1° Réaliser et faire réaliser, pour le compte de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public, des opérations d'aménagement et les acquisitions foncières et immobilières nécessaires à ces opérations lorsqu'ils sont titulaires d'une concession d'aménagement passée sur le fondement de la section 4 du chapitre II du titre I^{er} de l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession ou de la section 4 du chapitre II du titre I^{er} de la première partie de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics ;

« 2° Créer des sociétés publiques locales d'aménagement d'intérêt national définies à

⑧

⑨

⑩

⑪

⑫

⑬

⑭

⑮

⑯

⑰

⑱

⑲

⑳

㉑

㉒

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

l'article L. 327-1 ou des sociétés d'économie mixte d'aménagement à opération unique définies à l'article L. 32-10-1 et acquérir ou céder des participations dans ces sociétés.

~~« Les ministres chargés de l'urbanisme et du budget, après avis des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre compétents en matière de plan local d'urbanisme ou de schéma de cohérence territoriale et des conseils municipaux des communes non membres de ces établissements publics de coopération intercommunale, autorisent par arrêté conjoint l'établissement public d'aménagement à procéder à cette intervention hors de son périmètre. L'avis des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre et des communes est réputé favorable à l'expiration d'un délai de deux mois.~~

« III. – Les établissements publics d'aménagement peuvent, en dehors du périmètre de compétence défini dans leurs statuts, conduire les études préalables à la formation des contrats prévus à l'article L. 312-1 et réaliser des missions de conseil et d'expertise entrant dans le cadre de leurs compétences. » ;

3° L'article L. 321-29 est ainsi modifié :

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

Texte adopté par le Sénat en première lecture

l'article L. 327-1 du présent code ou des sociétés d'économie mixte d'aménagement à opération unique définies à l'article L. 32-10-1 et acquérir ou céder des participations dans ces sociétés.

« Lorsqu'elle se réalise dans le cadre d'une opération d'intérêt national, l'intervention d'un établissement public d'aménagement hors de son périmètre est autorisée par arrêté des ministres chargés de l'urbanisme et du budget, après avis conforme des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre compétents en matière de plan local d'urbanisme ou de schéma de cohérence territoriale et des conseils municipaux des communes situées dans le périmètre de l'opération d'intérêt national.

« Lorsqu'elle se réalise dans le cadre d'une grande opération d'urbanisme, l'intervention d'un établissement public d'aménagement hors de son périmètre est autorisée par arrêté des ministres chargés de l'urbanisme et du budget, après avis conforme de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou de la collectivité à l'initiative de la qualification de grande opération d'urbanisme ainsi que des conseils municipaux des communes situées dans le périmètre de la grande opération d'urbanisme.

« L'avis des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre et des communes est réputé favorable à l'expiration d'un délai de deux mois. Il peut être assorti de prescriptions relatives aux modalités d'intervention de l'établissement public d'aménagement. Les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre, collectivités et communes mentionnés aux quatrième et cinquième alinéas du présent II peuvent conditionner leur avis favorable au respect de ces prescriptions.

« III. – Les établissements publics d'aménagement peuvent, en dehors du périmètre de compétence défini dans leurs statuts, conduire les études préalables à la formation des contrats prévus à l'article L. 312-1 et réaliser des missions de conseil et d'expertise entrant dans le cadre de leurs compétences. » ;

3° L'article L. 321-29 est ainsi modifié :

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

(23)

(24)

(25)

(26)

(27)

(28)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

b) Sont ajoutés des II et III ainsi rédigés :

« II. – Dans le cadre d'une opération d'intérêt national, au sens de l'article L. 102-12, ou d'une grande opération d'urbanisme, au sens de l'article L. 312-3, Grand Paris Aménagement peut, en dehors du territoire de la région d'Île-de-France :

« 1° Réaliser et faire réaliser, pour le compte de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public, des opérations d'aménagement et les acquisitions foncières et immobilières nécessaires à ces opérations lorsqu'il est titulaire d'une concession d'aménagement passée sur le fondement de la section 4 du chapitre II du titre I^{er} de l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession ou de la section 4 du chapitre II du titre I^{er} de la première partie de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics ;

« 2° Créer des sociétés publiques locales d'aménagement d'intérêt national définies à l'article L. 327-1 ou des sociétés d'économie mixte d'aménagement à opération unique définies à l'article L. 32-10-1 et acquérir ou céder des participations dans ces sociétés.

~~« Les ministres chargés de l'urbanisme et du budget, après avis des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre compétents en matière de plan local d'urbanisme ou de schéma de cohérence territoriale et des conseils municipaux des communes non membres de ces établissements publics de coopération intercommunale, autorisent par arrêté conjoint Grand Paris Aménagement à procéder à cette intervention hors de son périmètre. L'avis des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre et des communes est réputé favorable à l'expiration d'un délai de~~

Texte adopté par le Sénat en première lecture

b) Sont ajoutés des II et III ainsi rédigés :

« II. – Dans le cadre d'une opération d'intérêt national, au sens de l'article L. 102-12, ou d'une grande opération d'urbanisme, au sens de l'article L. 312-3, Grand Paris Aménagement peut, en dehors du territoire de la région d'Île-de-France :

« 1° Réaliser et faire réaliser, pour le compte de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public, des opérations d'aménagement et les acquisitions foncières et immobilières nécessaires à ces opérations lorsqu'il est titulaire d'une concession d'aménagement passée sur le fondement de la section 4 du chapitre II du titre I^{er} de l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession ou de la section 4 du chapitre II du titre I^{er} de la première partie de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics ;

« 2° Créer des sociétés publiques locales d'aménagement d'intérêt national définies à l'article L. 327-1 ou des sociétés d'économie mixte d'aménagement à opération unique définies à l'article L. 32-10-1 et acquérir ou céder des participations dans ces sociétés.

« Lorsqu'elle se réalise dans le cadre d'une opération d'intérêt national, l'intervention de Grand Paris Aménagement hors de son périmètre est autorisée par arrêté des ministres chargés de l'urbanisme et du budget, après avis conforme des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre compétents en matière de plan local d'urbanisme ou de schéma de cohérence territoriale et des conseils municipaux des communes situées dans le périmètre de l'opération d'intérêt national.

« Lorsqu'elle se réalise dans le cadre d'une grande opération d'urbanisme, l'intervention de Grand Paris Aménagement hors de son périmètre est autorisée par arrêté des ministres chargés de l'urbanisme et du budget, après avis conforme de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou de la collectivité à l'initiative de la qualification de grande opération d'urbanisme ainsi que des conseils municipaux des communes situées dans le périmètre de la grande opération d'urbanisme.

« L'avis des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre et des communes est réputé favorable à l'expiration d'un délai de deux mois. Il peut être assorti de prescriptions relatives aux modalités d'intervention de Grand Paris Aménagement. Les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre, collectivités et communes mentionnés aux quatrième et cinquième alinéas du présent II peuvent conditionner leur avis favorable au respect de ces prescriptions.

(29)

(30)

(31)

(32)

(33)

(34)

(35)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

deux mois.

« III. – Grand Paris Aménagement peut, en dehors de son périmètre de compétence défini par ses statuts, conduire les études préalables à la formation des contrats prévus à l'article L. 312-1. »

III *bis* (nouveau). – Au dernier alinéa de l'article L. 123-23 du code de l'urbanisme, les mots : « pour le logement ou de la procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise » sont remplacés par les mots : « prévue à l'article L. 300-6-1 ».

III *ter* (nouveau). – L'article L. 321-36-3 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, les mots : « un projet stratégique et opérationnel, dans les conditions prévues aux articles L. 321-18 à L. 321-20, ainsi qu' » sont supprimés ;

2° Au second alinéa, les mots : « le projet stratégique et opérationnel, » sont supprimés et le mot : « leur » est remplacé par le mot : « sa ».

III *quater* (nouveau). – L'article L. 324-10 du code de l'urbanisme est ainsi rétabli :

« Art. L. 324-10. – Les établissements publics fonciers locaux sont habilités à créer des filiales et à acquérir ou à céder des participations dans des sociétés, groupements ou organismes dont l'objet concourt à la réalisation de leurs missions, dans des conditions déterminées par décret.

« Les délibérations du conseil d'administration et du bureau de ces établissements publics relatives à la création de filiales et aux acquisitions ou cessions de participations sont soumises à la seule approbation du représentant de l'État dans la région. »

IV. – Le chapitre II du titre II du livre IV du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Le *c* de l'article L. 422-2 est complété par les mots : « , sauf dans des secteurs délimités en application de l'article L. 102-14 » ;

2° Après l'article L. 422-3, il est inséré un article L. 422-3-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 422-3-1. – Dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme au sens de l'article L. 312-3, par exception à l'article L. 422-1, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer

Texte adopté par le Sénat en première lecture

« III. – Grand Paris Aménagement peut, en dehors de son périmètre de compétence défini par ses statuts, conduire les études préalables à la formation des contrats prévus à l'article L. 312-1. » (36)

III *bis*. – (Non modifié) (37)

III *ter*. – L'article L. 321-36-3 du code de l'urbanisme est ainsi modifié : (38)

1° Au premier alinéa, les mots : « un projet stratégique et opérationnel, dans les conditions prévues aux articles L. 321-18 à L. 321-20, ainsi qu' » sont supprimés ; (39)

2° Le second alinéa est ainsi rédigé : (40)

« Le conseil d'administration approuve le programme pluriannuel d'intervention et chacune de ses tranches annuelles, et il procède à sa révision. » (41)

III *quater*. – L'article L. 324-10 du code de l'urbanisme est ainsi rétabli : (42)

« Art. L. 324-10. – Les établissements publics fonciers locaux sont habilités à créer des filiales et à acquérir ou à céder des participations dans des sociétés, groupements ou organismes dont l'objet concourt à la réalisation de leurs missions, dans des conditions déterminées par décret en Conseil d'État. » (43)

« Les délibérations du conseil d'administration et du bureau de ces établissements publics relatives à la création de filiales et aux acquisitions ou cessions de participations sont soumises à la seule approbation du représentant de l'État dans la région. » (44)

IV. – Le chapitre II du titre II du livre IV du code de l'urbanisme est ainsi modifié : (45)

1° Le *c* de l'article L. 422-2 est complété par les mots : « , sauf dans des secteurs délimités en application de l'article L. 102-14 » ; (46)

2° Après l'article L. 422-3, il est inséré un article L. 422-3-1 ainsi rédigé : (47)

« Art. L. 422-3-1. – Dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme au sens de l'article L. 312-3, par exception à l'article L. 422-1, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer (48)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable est le maire de Paris, le président de la métropole de Lyon ou le président d'un établissement public mentionné aux 1° ou 2° de l'article L. 312-1 à l'initiative de la grande opération d'urbanisme. »

V. – Après le huitième alinéa de l'article 1^{er} de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« – aux ouvrages d'infrastructure situés dans le périmètre d'une opération d'intérêt national, au sens de l'article L. 102-12 du code de l'urbanisme, ou d'une grande opération d'urbanisme, au sens de l'article L. 312-3 du même code ; ».

Article 3 bis (nouveau)

Le II de l'article 88 de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine est ainsi rédigé :

« II. – À titre expérimental et pour une durée de sept ans à compter de la promulgation de la loi n° du portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, les maîtres d'ouvrages des constructions ou des aménagements, situés dans le périmètre d'une opération d'intérêt national au sens de l'article L. 102-12 du code de l'urbanisme, dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme au sens de l'article L. 312-3 du même code ou dans le périmètre du ou des secteurs d'intervention prévus au quatrième alinéa du I de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation et ne faisant pas l'objet d'une expérimentation au titre du I du présent article, peuvent demander à déroger aux règles opposables à leur projet à condition de démontrer que sont atteints des résultats satisfaisant aux objectifs poursuivis par les règles auxquelles il est dérogé.

« La demande de dérogation prend la forme d'une étude permettant de vérifier l'atteinte de ces résultats. Cette étude fait l'objet d'un avis, émis par un établissement public appartenant aux catégories définies par les sections 2 à 4 du chapitre I^{er} du titre II du livre III du code de l'urbanisme, géographiquement compétent, par l'établissement public national dénommé "Société de livraison des ouvrages olympiques" ou, à défaut, par le représentant de l'État territorialement compétent.

« L'étude et l'avis conforme de l'établissement public ou du représentant de l'État territorialement compétent sont joints à la demande de permis ou à la déclaration préalable prévue à l'article L. 423-1 du code de l'urbanisme.

« Le permis ou la décision de non-opposition à la

Texte adopté par le Sénat en première lecture

sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable est le maire de Paris, le président de la métropole de Lyon ou le président d'un établissement public mentionné aux 1° ou 2° de l'article L. 312-1 à l'initiative de la grande opération d'urbanisme, lorsque cette autorité a recueilli l'avis conforme des communes concernées selon les modalités fixées à l'article L. 312-5. »

V. – (*Non modifié*)

Article 3 bis

Le II de l'article 88 de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine est ainsi rédigé :

« II. – À titre expérimental et pour une durée de sept ans à compter de la promulgation de la loi n° du portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, les maîtres d'ouvrage des constructions ou des aménagements situés dans le périmètre d'une opération d'intérêt national au sens de l'article L. 102-12 du code de l'urbanisme, dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme au sens de l'article L. 312-3 du même code ou dans le périmètre du ou des secteurs d'intervention prévus au cinquième alinéa du I bis de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation, et ne faisant pas l'objet d'une expérimentation au titre du I du présent article, peuvent demander à déroger aux règles opposables à leur projet à condition de démontrer que sont atteints des résultats satisfaisant aux objectifs poursuivis par les règles auxquelles il est dérogé.

« La demande de dérogation prend la forme d'une étude permettant de vérifier l'atteinte de ces résultats. Cette étude fait l'objet d'un avis, émis par un établissement public appartenant aux catégories définies par les sections 2 à 4 du chapitre I^{er} du titre II du livre III du code de l'urbanisme, géographiquement compétent, par l'établissement public national dénommé "Société de livraison des ouvrages olympiques" ou, à défaut, par le représentant de l'État territorialement compétent.

« L'étude et l'avis conforme de l'établissement public ou du représentant de l'État territorialement compétent sont joints à la demande de permis ou à la déclaration préalable prévue à l'article L. 423-1 du même code.

« Le permis ou la décision de non-opposition à la

④

①

②

③

④

⑤

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

déclaration préalable tient lieu d'approbation des dérogations.

« Au terme de la période d'expérimentation, le Gouvernement remet au Parlement un rapport concernant la mise en œuvre du présent II. »

.....

Article 4 bis (nouveau)

Le I de l'article ~~L. 121-17~~ du code de l'environnement est ~~complété par un alinéa~~ ainsi rédigé :

~~« Ne peuvent pas faire l'objet d'une telle concertation les projets ayant fait l'objet d'une concertation au titre de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme, organisée dans le respect des droits mentionnés aux 1°, 3° et 4° du II de l'article L. 120-1 du présent code. »~~

.....

Article 5

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

1° La section 3 du chapitre I^{er} du titre V du livre I^{er} est complétée par des articles L. 151-7-1 et L. 151-7-2 ainsi rédigés :

« Art. L. 151-7-1. – Outre les dispositions prévues à l'article L. 151-7, dans les zones d'aménagement concerté, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :

« 1° Définir la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;

« 2° Définir la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

« Art. L. 151-7-2. – Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune est compétent en matière de plan local d'urbanisme et pour approuver le dossier de création de la zone d'aménagement concerté, la délibération d'approbation du plan local d'urbanisme contenant des orientations d'aménagement et de programmation peut valoir acte de création de la zone d'aménagement concerté, selon des conditions définies par décret en Conseil d'État. » ;

Texte adopté par le Sénat en première lecture

déclaration préalable tient lieu d'approbation des dérogations.

« Au terme de la période d'expérimentation, le Gouvernement remet au Parlement un rapport concernant la mise en œuvre du présent II. »

.....

Article 4 bis

Le septième alinéa de l'article L. 121-15-1 du code de l'environnement est ainsi modifié :

1° (nouveau) Après les mots : « du code de l'urbanisme », sont insérés les mots : « , les projets ayant fait l'objet d'une concertation au titre de l'article L. 300-2 du même code, organisée dans le respect des droits mentionnés aux 1°, 3° et 4° du II de l'article L. 120-1 du présent code, ainsi que » ;

2° (nouveau) La deuxième occurrence du mot : « et » est supprimée.

.....

Article 5

I A. – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° La section 3 du chapitre I^{er} du titre V du livre I^{er} est complétée par des articles L. 151-7-1 et L. 151-7-2 ainsi rédigés :

« Art. L. 151-7-1. – Outre les dispositions prévues à l'article L. 151-7, dans les zones d'aménagement concerté, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :

« 1° Définir la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;

« 2° Définir la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

« Art. L. 151-7-2. – Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou la commune est compétent en matière de plan local d'urbanisme et pour approuver le dossier de création de la zone d'aménagement concerté, la délibération d'approbation du plan local d'urbanisme contenant des orientations d'aménagement et de programmation peut valoir acte de création de la zone d'aménagement concerté, selon des conditions définies par décret en Conseil d'État. » ;

⑥

①

②

③

①

②

③

④

⑤

⑥

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

2° L'article L. 153-31 est complété par un 5° ainsi rédigé :

« 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. » ;

3° ~~Le premier alinéa de~~ l'article L. 153-34 est ainsi ~~modifié~~ :

~~a) La troisième occurrence du mot : « ou » est supprimée ;~~

~~b) Après la seconde occurrence du mot : « nuisance », sont insérés les mots : « ou de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté » ;~~

4° Le deuxième alinéa de l'article L. 311-1 est complété par les mots : « ou dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État, en application de l'article L. 151-7-2 ».

I B (*nouveau*). – L'article L. 311-2 du code l'urbanisme est ainsi rédigé :

« Art. L. 311-2. – À compter de la publication de l'acte créant une zone d'aménagement concerté :

« 1° Les propriétaires des terrains compris dans cette zone peuvent mettre en demeure la collectivité publique ou l'établissement public qui a pris l'initiative de la création de la zone de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus à l'article L. 230-1 ;

« 2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux l'aménagement et l'équipement de la

Texte adopté par le Sénat en première lecture

2° L'article L. 153-31 est complété par un 5° ainsi rédigé :

« 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. » ;

3° L'article L. 153-34 est ainsi rédigé :

« Art. L. 153-34. – Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

« 1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

« 2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

« 3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

« 4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

« Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. » ;

4° Le deuxième alinéa de l'article L. 311-1 est complété par les mots : « ou dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État, en application de l'article L. 151-7-2 ».

I B et I C. – (*Non modifiés*)

⑦

⑧

⑨

⑩

⑪

⑫

⑬

⑭

⑮

⑯

⑰

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

zone, le sursis à statuer peut être prononcé dans les conditions définies à l'article L. 424-1. »

I C (*nouveau*). – Le 3° de l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme est complété par les mots : « , sauf pour les zones d'aménagement concerté pour lesquelles l'article L. 311-2 prévoit qu'il peut être sursis à statuer à compter de la publication de l'acte créant la zone d'aménagement concerté ».

I. – L'article L. 311-4 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° (*nouveau*) À la première phrase du dernier alinéa, après le mot : « constructeur », sont insérés les mots : « , signée par l'aménageur, » ;

2° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« La participation aux coûts d'équipement de la zone peut être versée directement à l'aménageur ou à la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone si la convention conclue avec le constructeur le prévoit. »

II. – (*Supprimé*)

~~III. – Après le huitième alinéa de l'article 1^{er} de la loi n° 85 704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :~~

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

IV (*nouveau*). – Le II de l'article L. 122-1 du code de l'environnement est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque l'autorité environnementale décide de soumettre un projet à évaluation environnementale après examen au cas par cas, la décision précise les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale du projet. »

Texte adopté par le Sénat en première lecture

I. – L'article L. 311-4 du code de l'urbanisme est ainsi modifié : (18)

1° À la première phrase du dernier alinéa, après le mot : « constructeur », sont insérés les mots : « , signée par l'aménageur, » ; (19)

1° bis (*nouveau*) À la même première phrase, après le mot : « intercommunale », sont insérés les mots : « compétent pour créer la zone d'aménagement concerté » ; (20)

1° ter (*nouveau*) À la même première phrase, le mot : « celui-ci » est remplacé par les mots : « le constructeur » ; (21)

2° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé : (22)

« La participation aux coûts d'équipement de la zone peut être versée directement à l'aménageur ou à la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone si la convention conclue avec le constructeur le prévoit. » (23)

II et III. – (*Supprimés*) (24)

IV à VI. – (*Non modifiés*) (25)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

V (*nouveau*). – Le II de l'article L. 122-4 du code de l'environnement est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque l'autorité environnementale décide de soumettre un plan ou programme à évaluation environnementale après examen au cas par cas, la décision précise les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale du plan ou programme. »

VI (*nouveau*). – Le deuxième alinéa de l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est complété par les mots : « ou, lorsque le bien est situé à l'intérieur du périmètre d'une zone d'aménagement concerté mentionnée à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme, à la date de publication de l'acte créant la zone, si elle est antérieure d'au moins un an à la date d'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique ».

Texte adopté par le Sénat en première lecture

VII (*nouveau*). – Le deuxième alinéa de l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, dans les cas où la création de la zone relève de la compétence du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, ou le représentant de l'État dans le département dans les autres cas, peut approuver le cahier des charges. S'il a été approuvé, et après qu'il a fait l'objet de mesures de publicité définies par décret, celles de ses dispositions qui sont mentionnées au premier alinéa sont opposables aux demandes d'autorisations d'urbanisme. »

VIII (*nouveau*). – Au second alinéa de l'article L. 311-5 du code de l'urbanisme, les mots : « le dernier » sont remplacés par les mots : « l'avant-dernier ».

IX (*nouveau*). – Au 19° de l'article L. 2122-22 du code général des collectivités territoriales, les mots : « le quatrième » sont remplacés par les mots : « l'avant-dernier ».

Article 5 bis AAA (*nouveau*)

Après l'article 13 de la loi n° 2018-202 du 26 mars 2018 relative à l'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques de 2024, il est inséré un article 13 bis ainsi rédigé :

« Art. 13 bis. – I. – Pour assurer, dans les délais, la réalisation du village olympique et paralympique, du pôle des médias et des ouvrages nécessaires à l'organisation et au déroulement des jeux Olympiques et Paralympiques de 2024, le représentant de l'État dans le département peut, à titre exceptionnel et, à défaut d'accord amiable, procéder à la réquisition temporaire de terrains et de bâtiments.

②6

②7

②8

②9

①

②

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en première lecture

« Ces réquisitions, qui ne peuvent excéder douze mois, prennent fin au plus tard dans un délai de trois mois après la cérémonie de clôture des jeux Paralympiques. » ③

« La réquisition ne peut être ordonnée qu'au bénéfice des personnes publiques ou privées chargées de l'organisation ou du déroulement des jeux Olympiques et Paralympiques. » ④

« II. – L'arrêté de réquisition, qui doit être publié au plus tard le 1^{er} janvier 2022, fixe les dates de début et de fin de la réquisition. » ⑤

« Il en mentionne le bénéficiaire et précise l'usage pour lequel elle est ordonnée. » ⑥

« Il opère le transfert de droit d'usage et autorise le bénéficiaire à prendre possession. » ⑦

« III. – Les indemnités allouées doivent couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par la réquisition. » ⑧

« À défaut d'accord amiable, les indemnités sont fixées par le juge de l'expropriation, qui peut statuer par provision. Le bénéficiaire ne peut prendre possession qu'après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, consignation d'une somme dont le montant est au moins égal à l'indemnité, le cas échéant provisionnelle, fixée par le juge de première instance. L'appel n'est pas suspensif. » ⑨

« Si à défaut d'accord amiable, le juge n'a pas été saisi par le bénéficiaire dans un délai de trois mois à compter de la notification de l'arrêté de réquisition à celui-ci, la réquisition est réputée levée à l'expiration de ce délai. » ⑩

« IV. – Il est procédé, contradictoirement, aux frais du bénéficiaire à un constat de l'état des lieux au moment de la prise de possession et en fin de réquisition. » ⑪

« Le bénéficiaire de la réquisition peut réaliser toutes installations et tous équipements, dont il reste propriétaire. » ⑫

« Le bénéficiaire est tenu de remettre les terrains et les bâtiments dans leur état d'origine au plus tard à l'expiration de la réquisition. Les litiges résultant de l'application du présent alinéa sont portés devant le juge de l'expropriation. À peine de forclusion, le juge doit être saisi dans un délai de deux ans à compter de l'expiration ou de la levée de la réquisition. » ⑬

« Toutefois, les parties intéressées peuvent convenir, par stipulation expresse, du maintien de certains équipements ou installations et des conditions financières de ce maintien. » ⑭

« V. – Le cas échéant, le locataire, sous-locataire » ⑮

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en première lecture

ou occupant de bonne foi du bien requis ou titulaire d'un droit d'usage sur ce bien reste tenu au paiement du loyer, du fermage ou de la redevance.

« VI. – En cas de besoin, le représentant de l'État dans le département peut recourir à la force publique pour libérer les terrains ou les bâtiments de ses occupants tant au moment de la prise de possession qu'au moment de la restitution en fin de réquisition. »

« VII. – Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent article. »

Article 5 bis AA (nouveau)

L'article L. 541-32-1 du code de l'environnement est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le premier alinéa ne s'applique pas aux personnes publiques ou aux personnes chargées de missions de service public ou de la gestion d'un service public, dès lors que les projets d'aménagement auxquels sont destinés ces déchets sont soumis à autorisation environnementale au titre de l'article L. 181-1 du présent code ou à un permis d'aménager au titre du code de l'urbanisme, et que la contrepartie financière reçue pour l'utilisation de ces déchets est exclusivement utilisée en vue de la conduite et de la réalisation dudit projet d'aménagement. »

Article 5 bis (nouveau)

L'article L. 212-2 du code de l'urbanisme est complété par ~~deux alinéas~~ ainsi rédigés :

« Le renouvellement de la période mentionnée au premier alinéa du présent article se fait selon les modalités prévues à l'article L. 212-1.

~~« Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application du présent article. »~~

Article 5 ter (nouveau)

Le I de l'article L. 300-3 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est complété par les mots : « à une ou plusieurs des missions suivantes » ;

2° Au début des 1°, 2° et 3°, les mots : « Soit à » sont supprimés-

Article 5 bis

L'article L. 212-2 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le renouvellement de la période mentionnée au premier alinéa du présent article se fait selon les modalités prévues à l'article L. 212-1, sans que l'acte renouvelant le droit de préemption soit nécessairement pris selon la modalité ayant présidé à la prise de l'acte de création de la zone. »

(Alinéa supprimé)

Article 5 ter

Le I de l'article L. 300-3 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est complété par les mots : « à une ou plusieurs des missions suivantes » ;

2° Au début des 1°, 2° et 3°, les mots : « Soit à » sont supprimés ;

3° (nouveau) Au 2°, les mots : « à la construction »

⑩

⑩

①

②

①

②

①

②

③

④

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Article 5 quater (nouveau)

L'article L. 321-39 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

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

Article 5 sexies (nouveau)

Le second alinéa du 3 du II de l'article 53 de la loi n° 2017-257 du 28 février 2017 relative au statut de Paris et à l'aménagement métropolitain est remplacé par ~~cinq~~ dix alinéas ainsi rédigés :

« La société peut se substituer au maître d'ouvrage, en cas de défaillance de celui-ci caractérisée par ~~la méconnaissance du calendrier de livraison ou de réalisation des ouvrages ou le dépassement des budgets prévisionnels ou encore le non respect du programme ou tout autre élément conduisant à un retard ou à l'interruption de la conception, de la réalisation ou de la construction de tout ou partie des ouvrages ou des aménagements nécessaires aux jeux Olympiques et Paralympiques de 2024. La défaillance est prononcée par le conseil d'administration de la société sur proposition de son directeur général. La convention prévue au 2 du présent II fixe les délais et les conditions propres à chaque maîtrise d'ouvrage dont le non respect peut justifier la substitution pour défaillance.~~

Texte adopté par le Sénat en première lecture

sont remplacés par les mots : « la construction » :

4° (nouveau) Au 3°, les mots : « à la revente » sont remplacés par les mots : « la revente ».

Article 5 quater

L'article L. 321-39 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

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

Article 5 sexies

Le second alinéa du 3 du II de l'article 53 de la loi n° 2017-257 du 28 février 2017 relative au statut de Paris et à l'aménagement métropolitain est remplacé par dix alinéas ainsi rédigés :

« La société peut se substituer au maître d'ouvrage, en cas de défaillance de celui-ci caractérisée par au moins l'un des manquements suivants :

« 1° La méconnaissance du calendrier de livraison ou de réalisation des ouvrages ;

« 2° Le dépassement des budgets prévisionnels ;

« 3° Le non-respect du programme ;

« 4° Tout autre élément conduisant à un retard ou à l'interruption de la conception, de la réalisation ou de la

⑤

①

②

①

②

③

④

⑤

⑥

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

« Le projet de convention est arrêté par le conseil d'administration de la société et envoyé au maître d'ouvrage. ~~L'absence de réception par la société de la convention signée par le maître d'ouvrage ou le maître d'ouvrage délégué~~ dans un délai de deux mois à compter de la notification par la société du projet de convention précité ~~emporte la substitution~~ de plein droit ~~de la société~~ au maître d'ouvrage. Le directeur général en informe le conseil d'administration lors de sa plus prochaine réunion.

« En cas de substitution, la société bénéficie, à sa demande, du transfert en pleine propriété et à titre gratuit des biens immeubles appartenant au maître d'ouvrage défaillant et nécessaires à la réalisation des ouvrages et aménagements des jeux Olympiques et Paralympiques de 2024. Ce transfert ne donne lieu au versement d'aucun droit ou ~~honoraire~~ ni d'aucune indemnité, taxe ou contribution. La société se trouve également substituée au maître d'ouvrage défaillant dans l'ensemble des droits, notamment financiers, et obligations nécessaires à la réalisation de ces ouvrages ou liés aux biens transférés.

« ~~Le maître d'ouvrage substitué dispose d'un délai d'un mois à compter du prononcé ou de la réalisation de la substitution intervenue dans les conditions définies aux deuxième et troisième alinéas du présent 3 pour transmettre~~ à la société les pièces nécessaires à l'exercice de la maîtrise d'ouvrage, ~~en particulier~~ l'ensemble des contrats et des études réalisées. À défaut de transmission dans ce délai, le maître d'ouvrage substitué est réputé faire son affaire de la résiliation à ses frais et risques de ces contrats.

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

.....

Texte adopté par le Sénat en première lecture

construction de tout ou partie des ouvrages ou des aménagements nécessaires aux jeux Olympiques et Paralympiques de 2024.

« La défaillance est prononcée par le conseil d'administration de la société sur proposition de son directeur général. La convention prévue au 2 du présent II fixe les délais et les conditions propres à chaque maîtrise d'ouvrage dont le non-respect peut justifier la substitution pour défaillance. »

« Le projet de convention est arrêté par le conseil d'administration de la société et envoyé au maître d'ouvrage. Si, dans un délai de deux mois à compter de la notification par la société du projet de convention précité, celle-ci n'a pas reçu la convention signée du maître d'ouvrage ou du maître d'ouvrage délégué, elle se substitue de plein droit au maître d'ouvrage. Le directeur général en informe le conseil d'administration lors de sa plus prochaine réunion.

« En cas de substitution, la société bénéficie, à sa demande, du transfert en pleine propriété et à titre gratuit des biens immeubles appartenant au maître d'ouvrage défaillant et nécessaires à la réalisation des ouvrages et aménagements des jeux Olympiques et Paralympiques de 2024. Ce transfert ne donne lieu au versement d'aucun droit ou d'aucuns honoraires ni d'aucune indemnité, taxe ou contribution. La société se trouve également substituée au maître d'ouvrage défaillant dans l'ensemble des droits, notamment financiers, et obligations nécessaires à la réalisation de ces ouvrages ou liés aux biens transférés.

« Dans un délai d'un mois à compter du prononcé de la défaillance intervenu dans les conditions définies au septième alinéa du présent 3 ou à compter de la réalisation de la substitution intervenue dans les conditions définies au huitième alinéa du présent 3, le maître d'ouvrage substitué transmet à la société les pièces nécessaires à l'exercice de la maîtrise d'ouvrage et l'ensemble des contrats et des études réalisées. À défaut de transmission dans ce délai, le maître d'ouvrage substitué est réputé faire son affaire de la résiliation à ses frais et risques de ces contrats.

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

.....

Article 5 octies A (nouveau)

L'article 12 de la loi n° 2018-202 du 26 mars 2018 relative à l'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 est complété par un alinéa ainsi

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

CHAPITRE II

Favoriser la libération du foncier

.....

Article 7

I. – ~~Le premier alinéa de~~ l'article L. 3211-7-1 du code général de la propriété des personnes publiques est ainsi modifié :

1° ~~Les mots : « d'actifs immobiliers d'une superficie » sont remplacés par les mots : « de terrains bâtis ou non bâtis d'une superficie cadastrale » ;~~

2° ~~Après le mot : « réalisation », sont insérés les mots : « de programmes ».~~

II. – L'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Aux *a* et *d* du 1° et au *c* du 2° du I, la référence : « au 4° » est remplacée par les références : « aux 4° et 8° » ;

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

« 8° La société mentionnée au deuxième alinéa du I de l'article 141 de la loi n° 2006-1771 du

Texte adopté par le Sénat en première lecture

rédigé :

« Le présent article s'applique aux constructions et opérations d'aménagement dont la liste est fixée par décret, situées à proximité immédiate d'un site nécessaire à la préparation, à l'organisation ou au déroulement des jeux Olympiques ou Paralympiques, lorsqu'elles sont de nature à affecter les conditions de desserte, d'accès, de sécurité ou d'exploitation dudit site pendant les épreuves olympiques ou paralympiques. »

Article 5 octies (nouveau)

Au 2° du I de l'article L. 5216-5 du code général des collectivités territoriales, les mots : « création et réalisation de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire » sont remplacés par les mots : « définition, création et réalisation d'opérations d'aménagement d'intérêt communautaire, au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme ».

CHAPITRE II

Favoriser la libération du foncier

.....

Article 7

I. – L'article L. 3211-7-1 du code général de la propriété des personnes publiques est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est ainsi modifié :

a) Les mots : « d'actifs immobiliers d'une superficie » sont remplacés par les mots : « de terrains bâtis ou non bâtis d'une superficie cadastrale » ;

b) Après le mot : « réalisation », sont insérés les mots : « de programmes » ;

2° (nouveau) Au second alinéa, les mots : « actifs immobiliers » sont remplacés par les mots : « terrains bâtis ou non bâtis ».

II. – *(Non modifié)*

②

①

②

③

④

⑤

⑥

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

30 décembre 2006 de finances rectificative pour 2006. »

III (*nouveau*). – ~~À la première phrase du deuxième alinéa du I de l'article 141 de la loi n° 2006-1771 du 30 décembre 2006 de finances rectificative pour 2006, les mots : « la majorité » sont remplacés par les mots : « une partie ».~~

Article 8

I. – (*Supprimé*)

II. – À la deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, après le mot : « mixte », sont insérés les mots : « agréée mentionnée à l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation », les mots : « code de la construction et de l'habitation » sont remplacés par les mots : « même code » et, à la fin, les mots : « du même code » sont remplacés par les mots : « dudit code ».

III. – L'article L. 211-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Le troisième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Dans les parties actuellement urbanisées des communes couvertes par un plan d'occupation des sols devenu caduc en application de l'article L. 174-1, le droit de préemption prévu au deuxième alinéa de l'article L. 210-1 est maintenu. » ;

2° (*nouveau*) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Par dérogation au premier alinéa de l'article L. 210-1, le droit de préemption institué dans les conditions prévues au présent article peut être exercé en vue de la relocalisation d'activités industrielles, commerciales, artisanales ou de services ainsi que pour le relogement d'occupants définitivement évincés d'un bien à usage d'habitation ou mixte en raison de la réalisation de travaux nécessaires à l'une des opérations d'aménagement définies au livre III du présent code. »

III *bis* (*nouveau*). – À la fin de la première phrase du dernier alinéa de l'article L. 211-2 du code de l'urbanisme, les mots : « lorsque l'aliénation porte sur un des biens ou des droits affectés au logement » sont supprimés.

IV. – L'article L. 212-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Le dernier alinéa est complété par les mots : « ou, si la zone est située sur le territoire de plusieurs départements, par arrêté conjoint des représentants de

Texte adopté par le Sénat en première lecture

III. – (*Supprimé*)

⑦

Article 8

I. – (*Supprimé*)

①

II, III et III *bis*. – (*Non modifiés*)

②

IV. – L'article L. 212-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

③

1° A (*nouveau*) À la première phrase du premier alinéa et au troisième alinéa, le mot : « second » est remplacé par le mot : « deuxième » ;

④

1° Le dernier alinéa est complété par les mots : « ou, si la zone est située sur le territoire de plusieurs départements, par arrêté conjoint des représentants de

⑤

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

l'État dans les départements concernés » ;

2° Sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :

« Des zones d'aménagement différé peuvent également être créées par délibération motivée de l'organe délibérant d'un établissement public territorial créé en application de l'article L. 5219-2 du code général des collectivités territoriales, en dehors des périmètres fixés par le conseil de la métropole du Grand Paris pour la mise en œuvre des opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain mentionnées à l'article L. 5219-1 du même code, après avis des communes incluses dans le périmètre de ces zones.

« En cas d'avis défavorable d'une commune, la zone d'aménagement différé ne peut être créée que par arrêté du représentant de l'État dans le département ou, si la zone est située sur le territoire de plusieurs départements, par arrêté conjoint des représentants de l'État dans les départements concernés. »

V. – Le troisième alinéa de l'article L. 240-1 du code de l'urbanisme est complété par une phrase ainsi rédigée : « Leur organe délibérant peut déléguer l'exercice de ce droit, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État. »

VI. – L'article L. 321-4 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Ils peuvent agir dans le cadre des emplacements réservés prévus à l'article L. 151-41 du présent code. Ils gèrent les procédures afférentes aux droits de délaissement prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6, à la demande des collectivités territoriales avec lesquelles ils ont conclu une convention en application du dernier alinéa de l'article L. 321-1. »

Texte adopté par le Sénat en première lecture

l'État dans les départements concernés » ;

2° Sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :

« Des zones d'aménagement différé peuvent également être créées par délibération motivée de l'organe délibérant d'un établissement public territorial créé en application de l'article L. 5219-2 du code général des collectivités territoriales, en dehors des périmètres fixés par le conseil de la métropole du Grand Paris pour la mise en œuvre des opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain mentionnées à l'article L. 5219-1 du même code, après avis des communes incluses dans le périmètre de ces zones.

« En cas d'avis défavorable d'une commune, la zone d'aménagement différé ne peut être créée que par arrêté du représentant de l'État dans le département ou, si la zone est située sur le territoire de plusieurs départements, par arrêté conjoint des représentants de l'État dans les départements concernés. »

V et VI. – (*Non modifiés*)

VII (nouveau). – Après la deuxième phrase du quatrième alinéa de l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Ils sont également compétents pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L. 300-1, des biens fonciers ou immobiliers acquis. »

Article 8 bis A (nouveau)

Au premier alinéa de l'article L. 318-3 du code de l'urbanisme, après les mots : « dans des ensembles d'habitations », sont insérés les mots : « et des zones d'activités ou commerciales ».

Article 8 bis (nouveau)

Le chapitre II du titre II du livre III du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° La première phrase de l'article L. 322-3-2 est

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

①

②

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

CHAPITRE III

Favoriser la transformation de bureaux en logements

.....

Texte adopté par le Sénat en première lecture

ainsi rédigée : « L'autorité administrative recueille, préalablement à la création de l'association, l'accord de l'assemblée délibérante de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme lorsque la commune concernée est couverte par un plan local d'urbanisme communal ou intercommunal. » :

2° La première phrase de l'article L. 322-6-1 est remplacée par deux phrases ainsi rédigées : « L'autorité administrative recueille, préalablement à l'approbation du plan de remembrement, l'accord de l'assemblée délibérante de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme lorsque la commune concernée est couverte par un plan local d'urbanisme communal ou intercommunal. Cet accord porte sur le plan de remembrement et sur les prescriptions d'urbanisme propres à l'opération. »

CHAPITRE III

Favoriser la transformation de bureaux en logements

.....

Article 9 bis A (nouveau)

I. – L'article L. 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Pour les opérations de construction d'immeubles collectifs dont la surface de plancher est inférieure à 2 200 mètres carrés, les logements locatifs sociaux dont la réalisation est prescrite au premier alinéa du présent article peuvent être réalisés dans le cadre de toute opération de construction conduite par le même maître d'ouvrage située à moins de 500 mètres de l'opération principale et dans la même commune, sans préjudice des obligations de construction de logements sociaux prévues au titre de cette autre opération. Un décret en Conseil d'État précise les modalités de contrôle de la réalisation effective de ces logements locatifs sociaux. »

II. – L'article L. 111-24 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Pour les opérations de construction d'immeubles collectifs dont la surface de plancher est inférieure à 2 200 mètres carrés, les logements locatifs sociaux dont la réalisation est prescrite au premier alinéa du présent article peuvent être réalisés dans le cadre de toute opération de construction conduite par le même maître d'ouvrage située à moins de 500 mètres de l'opération principale et dans la même commune, sans préjudice des obligations de construction de logements sociaux prévues au titre de cette autre opération. Un décret en Conseil d'État précise les modalités de contrôle de la réalisation effective de ces logements locatifs sociaux. »

③

①

②

③

④

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Article 9 bis (nouveau)

Il est institué, à titre expérimental, un dispositif visant à assurer la protection et la préservation de locaux vacants par l'occupation de résidents temporaires, notamment à des fins d'hébergement, d'insertion et d'accompagnement social.

Sont agréés par l'État, au vu de leurs compétences à mener des travaux d'aménagement et à organiser l'occupation de bâtiments par des résidents temporaires, les organismes publics, les organismes privés ou les associations qui mettent en place un dispositif d'occupation temporaire de locaux en vue d'en assurer la protection et la préservation.

Les opérations d'occupation temporaire de locaux en vue d'en assurer la protection et la préservation font l'objet d'une convention entre le propriétaire et un organisme public, un organisme privé ou une association qui s'engage à protéger et à préserver les locaux qui sont mis à sa disposition et à les rendre au propriétaire libres de toute occupation à l'échéance ou lors de la survenance d'un événement défini par ~~la convention~~.

La convention est d'une durée maximale de trois ans et peut être prorogée par période d'un an, dès lors que le propriétaire justifie que ~~le changement de destination des locaux qui devait faire suite à l'occupation du bâtiment par des résidents temporaires ne peut survenir à l'échéance du délai~~ initialement prévu.

L'organisme ou l'association mentionné au troisième alinéa peut loger des résidents temporaires dans les locaux mis à sa disposition. Les engagements réciproques de l'organisme ou de l'association et de chaque occupant ~~et~~ la finalité de l'occupation figurent dans un contrat de résidence temporaire, dont la forme et les stipulations sont définies et encadrées par décret.

Le contrat de résidence temporaire est conclu ou renouvelé pour une durée minimale fixée par décret. Il peut ~~donner lieu au~~ versement par le résident à l'organisme ou à l'association ~~qui a reçu la disposition des locaux~~ d'une redevance dont le montant maximal est fixé par décret.

La rupture anticipée du contrat par l'organisme ou l'association précitée est soumise à des règles de préavis, de notification et de motivation définies par décret ; cette rupture ne peut être opérée que pour un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le résident de l'une des obligations lui incombant ou l'arrivée à terme de la convention mentionnée ~~au~~ troisième alinéa survenue dans les conditions fixées au même troisième alinéa.

L'arrivée à terme du contrat de résidence temporaire ou sa rupture dans les conditions prévues aux

Texte adopté par le Sénat en première lecture

Article 9 bis

Il est institué, sur l'ensemble du territoire et à titre expérimental, un dispositif visant à assurer la protection et la préservation de locaux vacants par l'occupation de résidents temporaires, notamment à des fins de logement, d'hébergement, d'insertion et d'accompagnement social. ①

Sont agréés par l'État, au vu de leurs compétences à mener des travaux d'aménagement et à organiser l'occupation de bâtiments par des résidents temporaires, les organismes publics, les organismes privés ou les associations qui mettent en place un dispositif d'occupation temporaire de locaux en vue d'en assurer la protection et la préservation. ②

Les opérations d'occupation temporaire de locaux en vue d'en assurer la protection et la préservation font l'objet d'une convention entre le propriétaire et un organisme public, un organisme privé ou une association qui s'engage à protéger et à préserver les locaux qui sont mis à sa disposition et à les rendre au propriétaire libres de toute occupation à l'échéance de la convention ou lors de la survenance d'un événement défini par celle-ci. ③

La convention est d'une durée maximale de trois ans et peut être prorogée par période d'un an, dès lors que le propriétaire justifie que, à l'issue de l'occupation du bâtiment par des résidents temporaires, le changement de destination initialement envisagé pour les locaux ne peut avoir lieu. ④

L'organisme ou l'association mentionné au troisième alinéa peut loger des résidents temporaires dans les locaux mis à sa disposition. Les engagements réciproques de l'organisme ou de l'association et de chaque occupant ainsi que la finalité de l'occupation figurent dans un contrat de résidence temporaire, dont la forme et les stipulations sont définies et encadrées par décret en Conseil d'État. ⑤

Le contrat de résidence temporaire est conclu ou renouvelé pour une durée minimale fixée par décret en Conseil d'État. Il peut prévoir le versement par le résident à l'organisme ou à l'association mentionné au même troisième alinéa d'une redevance dont le montant maximal est fixé par décret en Conseil d'État. ⑥

La rupture anticipée du contrat par l'organisme ou l'association précitée est soumise à des règles de préavis, de notification et de motivation définies par décret en Conseil d'État. Cette rupture ne peut être opérée que pour un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le résident de l'une des obligations lui incombant ou l'arrivée à terme de la convention mentionnée audit troisième alinéa survenue dans les conditions fixées au même troisième alinéa. ⑦

L'arrivée à terme du contrat de résidence temporaire ou sa rupture dans les conditions prévues aux ⑧

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

sixième et septième alinéas déchoit le résident de tout titre d'occupation, nonobstant toutes dispositions en vigueur, notamment celles du chapitre III du titre I^{er} du livre VI du code de la construction et de l'habitation et de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

L'agrément de l'État ~~est~~ subordonné à des engagements de l'organisme ou de l'association ~~qui a reçu la disposition des locaux~~ quant aux caractéristiques des résidents temporaires, et notamment en faveur des personnes mentionnées au premier alinéa de l'article L. 345-2-2 du code de l'action sociale et des familles.

Un décret en Conseil d'État fixe les conditions et modalités d'application du présent article ~~et notamment la liste des collectivités territoriales concernées.~~

Les conventions et contrats de résidence temporaire passés en application du présent article ne peuvent porter effet ~~au-delà du~~ 31 décembre 2022. Le présent dispositif expérimental est suivi et évalué par les services de l'État chargés d' agréer les opérations. ~~Il fait l'objet d'un rapport de suivi et d'évaluation déposé chaque année au Parlement à compter de 2019.~~

Article 10 bis (nouveau)

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

Les mêmes autorisations de construire sont validées jusqu'à la publication dans le code de la construction et de l'habitation de nouvelles dispositions particulières concernant les duplex et triplex et, au plus tard, jusqu'au terme d'un délai de trois mois à compter de la ~~publication~~ de la présente loi.

La conformité des bâtiments concernés, qui ne

Texte adopté par le Sénat en première lecture

sixième et septième alinéas déchoit le résident de tout titre d'occupation, nonobstant toutes dispositions en vigueur, notamment celles du chapitre III du titre I^{er} du livre VI du code de la construction et de l'habitation et de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

L'agrément de l'État peut être subordonné à des engagements de l'organisme ou de l'association mentionné au troisième alinéa du présent article quant aux caractéristiques des résidents temporaires, et notamment en faveur des personnes mentionnées au premier alinéa de l'article L. 345-2-2 du code de l'action sociale et des familles. Ces engagements ne peuvent être définis qu'au regard du nombre total de places de logement ou d'hébergement mises à disposition par l'organisme ou l'association agréé.

Un décret en Conseil d'État fixe les conditions et modalités d'application du présent article.

Les conventions et contrats de résidence temporaire passés en application du présent article ne peuvent porter effet au-delà du 31 décembre 2023. Le présent dispositif expérimental est suivi et évalué par les services de l'État chargés d' agréer les opérations. Le Gouvernement remet au Parlement, au plus tard six mois avant le terme de l'expérimentation, un rapport d'évaluation du dispositif.

Article 10 bis

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

Les mêmes autorisations de construire sont validées jusqu'à la publication dans le code de la construction et de l'habitation de nouvelles dispositions particulières concernant les duplex et triplex et, au plus tard, jusqu'au terme d'un délai de trois mois à compter de la promulgation de la présente loi.

La conformité des bâtiments concernés, qui ne

⑨

⑩

⑪

①

②

③

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

constituent pas des immeubles de grande hauteur, ne peut être ~~refusée~~ au motif ~~référé~~ au premier alinéa du présent article jusqu'à la publication des nouvelles dispositions prévues au deuxième alinéa.

Article 11

Le chapitre II du titre IV du livre VI du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° L'article L. 642-1 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « , pour une durée d'un an au moins et de six ans au plus, » sont supprimés et les mots : « conférant l'usage de ces locaux » sont remplacés par les mots : « en conférant l'usage » ;

a bis) (*nouveau*) Après le même premier alinéa, ~~il est inséré un alinéa~~ ainsi rédigé :

« Lorsque ces locaux sont situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville au sens de l'article 5 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, la réquisition n'est possible qu'après l'accord du maire de la commune où les locaux sont implantés, selon des modalités précisées par décret en Conseil d'État. » ;

b) À la fin du deuxième alinéa, les mots : « visées à l'article L. 642-5 » sont remplacés par les mots : « mentionnées au premier alinéa de l'article L. 642-5 ~~du présent code~~ ou de les utiliser pour assurer l'hébergement d'urgence de personnes sans abri mentionnées à l'article L. 345-2-2 du code de l'action sociale et des familles » ;

c) À la fin de la première phrase du troisième alinéa, les mots : « de confort et d'habitabilité » sont remplacés par les mots : « requises en fonction de l'usage prévu pour les locaux » ;

d) L'avant-dernier alinéa est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« Lorsque les locaux sont réquisitionnés dans l'objectif d'assurer l'hébergement d'urgence de personnes sans abri, la durée de la réquisition ne peut excéder ~~deux ans~~. Toutefois, lorsque l'importance des travaux mentionnés au ~~troisième~~ alinéa du présent article le justifie, elle peut être supérieure à ~~deux ans, dans la limite de quatre ans~~.

Texte adopté par le Sénat en première lecture

constituent pas des immeubles de grande hauteur, ne peut être contestée au motif mentionné au premier alinéa du présent article jusqu'à la publication des nouvelles dispositions prévues au deuxième alinéa.

Article 11

Le chapitre II du titre IV du livre VI du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° L'article L. 642-1 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « , pour une durée d'un an au moins et de six ans au plus, » sont supprimés et les mots : « conférant l'usage de ces locaux » sont remplacés par les mots : « en conférant l'usage » ;

a bis) Après le même premier alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Le représentant de l'État dans le département informe le maire de la commune où les locaux sont implantés de son intention de procéder à la réquisition, un mois avant la réquisition. Cette information comprend un descriptif indicatif des personnes accueillies et des conditions d'organisation de leur accueil.

« Lorsque ces locaux sont situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville au sens de l'article 5 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, la réquisition n'est possible qu'après l'accord du maire de la commune où les locaux sont implantés, selon des modalités précisées par décret en Conseil d'État. » ;

b) À la fin du deuxième alinéa, les mots : « visées à l'article L. 642-5 » sont remplacés par les mots : « mentionnées au premier alinéa de l'article L. 642-5 ou, si les locaux réquisitionnés ne sont pas à usage principal d'habitation, de les utiliser pour assurer l'hébergement d'urgence de personnes sans abri mentionnées à l'article L. 345-2-2 du code de l'action sociale et des familles » ;

c) À la fin de la première phrase du troisième alinéa, les mots : « de confort et d'habitabilité » sont remplacés par les mots : « requises en fonction de l'usage prévu pour les locaux » ;

d) L'avant-dernier alinéa est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« Lorsque les locaux sont réquisitionnés dans l'objectif d'assurer l'hébergement d'urgence de personnes sans abri, la durée de la réquisition ne peut excéder un an. Toutefois, lorsque l'importance des travaux mentionnés au cinquième alinéa du présent article le justifie, elle peut être supérieure à un an, sans dépasser deux ans.

①

②

③

④

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

« Dans les autres cas, la durée de la réquisition est comprise entre un an et six ans. Toutefois, lorsque l'importance des travaux mentionnés au même ~~troisième~~ alinéa le justifie, elle peut être supérieure à six ans, ~~dans la limite de~~ douze ans. » ;

2° L'article L. 642-3 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est ainsi rédigé :

« Lorsque la réquisition a pour objet d'assurer le logement de personnes mentionnées au premier alinéa de l'article L. 642-5, l'attributaire de la réquisition peut être : » ;

b) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque la réquisition a pour objet d'assurer l'hébergement d'urgence de personnes sans abri, l'attributaire de la réquisition est un organisme conventionné par l'État à cette fin. » ;

3° À l'article L. 642-4, après la référence : « 5° », sont insérés les mots : « et au dernier alinéa » ;

4° L'article L. 642-5 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les locaux peuvent également être occupés à des fins d'hébergement d'urgence dans les conditions prévues par le code de l'action sociale et des familles. » ;

5° L'article L. 642-15 est ainsi modifié :

a) Au début de la première phrase du deuxième alinéa, sont ajoutés les mots : « Lorsque les locaux sont donnés à bail à un bénéficiaire mentionné au premier alinéa de l'article L. 642-5, » ;

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

« Lorsque les locaux sont réquisitionnés à des fins d'hébergement d'urgence, cette indemnité est équivalente au loyer défini à l'article L. 642-23, déduction faite de l'amortissement du montant des travaux nécessaires et payés par l'attributaire pour satisfaire aux normes minimales requises. Lorsque le montant de l'amortissement des travaux est supérieur au loyer défini ~~au même~~ article L. 642-23, aucune somme ne peut être perçue auprès du titulaire du droit d'usage. » ;

c) À la fin du dernier alinéa, les mots : « de cet amortissement et du calcul des frais de gestion » sont remplacés par les mots : « de l'amortissement et du calcul des frais de gestion mentionnés aux deuxième et troisième alinéas du présent article » ;

Texte adopté par le Sénat en première lecture

« Dans les autres cas, la durée de la réquisition est comprise entre un an et six ans. Toutefois, lorsque l'importance des travaux mentionnés au même cinquième alinéa le justifie, elle peut être supérieure à six ans, sans dépasser douze ans. » ;

2° L'article L. 642-3 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est ainsi rédigé :

« Lorsque la réquisition a pour objet d'assurer le logement de personnes mentionnées au premier alinéa de l'article L. 642-5, l'attributaire de la réquisition peut être : » ;

b) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque la réquisition a pour objet d'assurer l'hébergement d'urgence de personnes sans abri, l'attributaire de la réquisition est un organisme conventionné par l'État à cette fin. » ;

3° À l'article L. 642-4, après la référence : « 5° », sont insérés les mots : « et au dernier alinéa » ;

4° L'article L. 642-5 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les locaux peuvent également être occupés à des fins d'hébergement d'urgence de personnes sans abri dans les conditions prévues par le code de l'action sociale et des familles. » ;

5° L'article L. 642-15 est ainsi modifié :

a) Au début de la première phrase du deuxième alinéa, sont ajoutés les mots : « Lorsque les locaux sont donnés à bail à un bénéficiaire mentionné au premier alinéa de l'article L. 642-5, » ;

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

« Lorsque les locaux sont réquisitionnés à des fins d'hébergement d'urgence, cette indemnité est équivalente au loyer défini au même article L. 642-23, déduction faite de l'amortissement du montant des travaux nécessaires et payés par l'attributaire pour satisfaire aux normes minimales requises. Lorsque le montant de l'amortissement des travaux est supérieur au loyer défini audit article L. 642-23, aucune somme ne peut être perçue auprès du titulaire du droit d'usage. » ;

c) À la fin du dernier alinéa, les mots : « de cet amortissement et du calcul des frais de gestion » sont remplacés par les mots : « de l'amortissement et du calcul des frais de gestion mentionnés aux deuxième et troisième alinéas du présent article » ;

⑪

⑫

⑬

⑭

⑮

⑯

⑰

⑱

⑲

⑳

㉑

㉒

㉓

㉔

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

6° L'intitulé de la section 4 est complété par les mots : « mentionné au premier alinéa de l'article L. 642-5 » ;

7° Au premier alinéa de l'article L. 642-23, le mot : « habitable » est supprimé.

CHAPITRE IV

Simplifier et améliorer les procédures d'urbanisme

Article 12

Le second alinéa de l'article L. 174-6 du code de l'urbanisme est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« Le plan d'occupation des sols antérieur redevient applicable pour une durée de ~~dix-huit~~ mois à compter de la date de cette annulation ou de cette déclaration d'illégalité. Il ne peut durant cette période faire l'objet d'aucune procédure d'évolution.

« À défaut de plan local d'urbanisme ou de carte communale exécutoire à l'issue de cette période, le règlement national d'urbanisme s'applique sur le territoire communal. »

Texte adopté par le Sénat en première lecture

6° (*Supprimé*)

7° Au premier alinéa de l'article L. 642-23, le mot : « habitable » est supprimé.

Article 11 bis (nouveau)

Le chapitre I^{er} du titre IV du livre VI du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa de l'article L. 641-1 est ainsi rédigé :

« Après avis du maire, le représentant de l'État dans le département peut procéder, par voie de réquisition, pour une durée maximale d'un an renouvelable, à la prise de possession partielle ou totale des locaux vacants, en vue de les attribuer aux personnes mentionnées au même article L. 641-2. » ;

2° Au premier alinéa de l'article L. 641-3, les mots : « au service municipal du logement » sont remplacés par les mots : « auprès du représentant de l'État dans le département » ;

3° À l'article L. 641-5, les mots : « service municipal du logement » sont remplacés par les mots : « représentant de l'État dans le département » ;

4° Le premier alinéa de l'article L. 641-7 est ainsi rédigé :

« Le montant des indemnités est fixé selon les modalités définies à l'article L. 642-23. »

CHAPITRE IV

Simplifier et améliorer les procédures d'urbanisme

Article 12

Le second alinéa de l'article L. 174-6 du code de l'urbanisme est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« Le plan d'occupation des sols immédiatement antérieur redevient applicable pour une durée de vingt-quatre mois à compter de la date de cette annulation ou de cette déclaration d'illégalité. Il ne peut durant cette période faire l'objet d'aucune procédure d'évolution.

« À défaut de plan local d'urbanisme ou de carte communale exécutoire à l'issue de cette période, le règlement national d'urbanisme s'applique sur le territoire communal. »

Article 12 bis AA (nouveau)

②5

②6

①

②

③

④

⑤

⑥

⑦

①

②

③

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en première lecture

Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° L'article L. 122-7 est ainsi modifié :

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

b) La deuxième phrase du même premier alinéa est supprimée ;

c) Après le même premier alinéa, sont insérés cinq alinéas ainsi rédigés :

« L'étude est soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites :

« 1° Avant l'arrêt du projet de schéma de cohérence territoriale ou de plan local d'urbanisme, si elle est réalisée dans le cadre de l'élaboration ou de la révision de ces documents ;

« 2° Avant l'examen conjoint du projet de schéma de cohérence territoriale ou de plan local d'urbanisme, si elle est réalisée dans le cadre de la mise en compatibilité de ces documents.

« Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la soumission de l'étude à la commission.

« L'avis rendu par la commission départementale de la nature, des paysages et des sites est joint au dossier soumis à enquête publique dans le cadre de la procédure d'élaboration, de révision ou de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme ou du schéma de cohérence territoriale. » ;

d) Au début du deuxième alinéa, est ajoutée la mention : « II. – » ;

e) Au début du troisième alinéa, est ajoutée la mention : « III. – » ;

2° Au 1° de l'article L. 122-14, la référence : « au premier alinéa » est remplacée par la référence : « au I ».

Article 12 bis AB (nouveau)

L'article L. 153-12 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« Art. L. 153-12. – Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal compétent en matière de plan local d'urbanisme sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard cinq mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.

①

②

③

④

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

⑪

⑫

⑬

①

②

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Article 12 bis A (nouveau)

I. – À l'avant-dernier alinéa de l'article L. 141-3 du code de l'urbanisme, les mots : « l'approbation » sont remplacés par les mots : « l'arrêt ».

II. – Le I :

1° N'est pas applicable aux schémas de cohérence territoriale dont l'élaboration ou la révision a été prescrite avant la publication de la présente loi ;

2° Est applicable à l'élaboration ou la prochaine révision du schéma de cohérence territoriale prise en application de l'article L. 143-29 du code de l'urbanisme.

Article 12 bis B (nouveau)

I. – À la première phrase de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, les mots : « l'approbation du plan » sont remplacés par les mots : « l'arrêt du projet ».

II. – Le I :

1° N'est pas applicable aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration ou la révision a été prescrite avant la publication de la présente loi ;

2° Est applicable à l'élaboration ou la prochaine révision du plan local d'urbanisme prise en application des articles L. 153-31 ou L. 151-34 du code de l'urbanisme.

Article 12 bis (nouveau)

I. – Le b du 1° de l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme est complété par les mots : « , la lutte contre l'étalement urbain ».

H. – Au 1° du I de l'article L. 151-7 du code de l'urbanisme, après le mot : « urbain », sont insérés les mots : « , favoriser la densification ».

Texte adopté par le Sénat en première lecture

« Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné au même article L. 151-5 a lieu dans les conseils municipaux des communes qui le composent, dans les quatre mois suivant la tenue au sein de l'organe délibérant dudit établissement du débat prescrit au premier alinéa du présent article. Passés ces quatre mois, le débat est réputé tenu dans l'ensemble des conseils municipaux. »

Article 12 bis A

I. – À l'avant-dernier alinéa de l'article L. 141-3 du code de l'urbanisme, les mots : « l'approbation du » sont remplacés par les mots : « l'arrêt du projet de ».

II. – Le I n'est pas applicable aux schémas de cohérence territoriale dont la procédure est à un stade postérieur à l'arrêt, à la date de la publication de la présente loi.

(Alinéa supprimé)

(Alinéa supprimé)

Article 12 bis B

I. – À la première phrase de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, les mots : « l'approbation du » sont remplacés par les mots : « l'arrêt du projet de ».

II. – Le I :

1° N'est pas applicable aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration ou la révision a été prescrite avant la promulgation de la présente loi ;

2° Est applicable à l'élaboration du plan local d'urbanisme, ou à la prochaine révision du plan local d'urbanisme prise en application des articles L. 153-31 ou L. 151-34 du code de l'urbanisme.

**Article 12 bis
(Supprimé)**

③

①

②

①

②

③

④

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Article 12 ter (nouveau)

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

« Art. L. 161-4. – La carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception :

« 1° De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ;

« 2° Des constructions et installations nécessaires :

« a) À des équipements collectifs ~~des lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;~~

« b) À l'exploitation agricole ou forestière ;

« c) À la mise en valeur des ressources naturelles.→

Texte adopté par le Sénat en première lecture

Article 12 ter

Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° (nouveau) Au 1° de l'article L. 111-4, après le mot : « existantes », sont insérés les mots : « , l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant » ;

2° (nouveau) L'article L. 151-12 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Ces annexes sont situées à proximité d'un bâtiment existant. » ;

b) Les deux derniers alinéas sont supprimés ;

3° L'article L. 161-4 est ainsi rédigé :

« Art. L. 161-4. – La carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception :

« 1° De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection, de l'extension des constructions existantes, de l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant ;

« 2° Des constructions et installations nécessaires :

« a) À des équipements collectifs ;

« b) À l'exploitation agricole ou forestière, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, ou aux activités situées sur l'exploitation ou dans les locaux de celle-ci et destinées à une activité d'accueil touristique complémentaire de l'activité agricole, comprenant mais non limitée à l'hébergement touristique et à la restauration ;

« c) À la mise en valeur des ressources naturelles ;

« d) (nouveau) Au stockage et à l'entretien du matériel des coopératives d'utilisation de matériel agricole.

« Les constructions et installations mentionnées au 2° ne peuvent être autorisées que lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou des paysages, ou à la

①

②

③

④

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

⑪

⑫

⑬

⑭

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en première lecture

mise en valeur des ressources naturelles.

« Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, ou destinées à une activité d'accueil touristique complémentaire de l'activité agricole, mentionnées au b du même 2°, sont soumises à l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. »

⑮

Article 12 quater A (nouveau)

L'article L. 151-13 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

①

« Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

②

Article 12 quater B (nouveau)

Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

①

1° Le début du 2° de l'article L. 111-4 est ainsi rédigé :

②

« Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, celles nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, ou aux activités situées sur l'exploitation ou dans les locaux de celle-ci et destinées à une activité d'accueil touristique complémentaire de l'activité agricole, comprenant mais non limitée à l'hébergement touristique et à la restauration, dès lors qu'elles ne sont pas... (le reste sans changement). » ;

③

2° Le début du 1° de l'article L. 151-11 est ainsi rédigé :

④

« Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, celles nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, ou aux activités situées sur l'exploitation ou dans les locaux de celle-ci et destinées à une activité d'accueil touristique complémentaire de l'activité agricole, comprenant mais non limitée à l'hébergement touristique et à la restauration, dès lors qu'elles ne sont pas... (le reste sans changement). »

⑤

Article 12 quater (nouveau)

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

**Article 12 quater
(Supprimé)**

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

est abrogé.

Article 12 quinquies (nouveau)

I. – La section I du chapitre I^{er} du titre II du livre I^{er} du code de l'urbanisme est ainsi ~~modifié~~ :

1° L'article L. 121-3 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le schéma de cohérence territoriale précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L. 121-8, et en définit la localisation. » ;

2° L'article L. 121-8 est ainsi modifié :

a) ~~À la fin,~~ les mots : « , soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement » sont ~~supprimés~~ ;

b) Sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :

« Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement et d'implantation de services publics, lorsqu'elles n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce

Texte adopté par le Sénat en première lecture

Article 12 quinquies A (nouveau)

Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Le 2° de l'article L. 153-31 est complété par les mots : « , sauf lorsque cette réduction est d'une ampleur très limitée, indispensable à la réalisation de constructions ou d'installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'activité agricole, pastorale ou forestière exercée sur leur terrain d'assiette et qu'il n'est pas porté atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou des paysages » ;

2° L'article L. 153-41 est complété par un 5° ainsi rédigé :

« 5° Soit de permettre la réalisation d'équipements d'intérêt collectif nécessitant une réduction d'une ampleur très limitée d'une zone agricole, naturelle ou forestière. »

Article 12 quinquies

I. – La section I du chapitre I^{er} du titre II du livre I^{er} du code de l'urbanisme est ainsi modifiée :

1° L'article L. 121-3 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le schéma de cohérence territoriale précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L. 121-8, et en définit la localisation. » ;

2° L'article L. 121-8 est ainsi modifié :

a) Les mots : « soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement » sont remplacés par les mots : « en continuité avec les agglomérations et villages existants » ;

b) Sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :

« Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement et d'implantation de services publics, lorsqu'elles n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce

①

②

③

④

①

②

③

④

⑤

⑥

⑦

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

bâti. Ces secteurs se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par leur densité et leur caractère structuré.

« L'autorisation est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. »

II. – Jusqu'au 31 décembre 2019, lorsque le schéma de cohérence territoriale n'a pas localisé les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations qui n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre du bâti existant, ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti, peuvent être autorisées dans ces secteurs avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

III. – Pour l'application du dernier alinéa de l'article L. 121-3 du code de l'urbanisme ~~dans sa rédaction résultant du I du présent article, le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse peut, dans la collectivité de Corse, se substituer au schéma de cohérence territoriale, en cas d'absence de ce schéma.~~

Article 12 *sexies* (nouveau)

L'article L. 121-10 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« Art. L. 121-10. – Par dérogation à l'article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ~~et forestières~~ peuvent être autorisées, ~~en dehors des espaces proches du rivage,~~ avec l'accord de l'autorité administrative compétente de

Texte adopté par le Sénat en première lecture

bâti. Ces secteurs se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

« L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. »

I bis (nouveau). – Pour la mise en œuvre du I du présent article, il peut être recouru aux procédures de modification simplifiée prévues aux articles L. 143-37 à L. 143-39 du code de l'urbanisme pour le schéma de cohérence territoriale et aux articles L. 153-45 à L. 153-48 du même code pour le plan local d'urbanisme, à condition qu'elles aient été engagées avant le 31 décembre 2021.

II. – Jusqu'au 31 décembre 2021, lorsque le schéma de cohérence territoriale n'a pas localisé les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations qui n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre du bâti existant, ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti, peuvent être autorisées dans ces secteurs avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

III. – Dans les communes de la collectivité de Corse n'appartenant pas au périmètre d'un schéma de cohérence territoriale en vigueur, pour l'application du dernier alinéa de l'article L. 121-3, de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme et du II du présent article, le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse peut se substituer à ce schéma.

IV (nouveau). – Le a du 2° du I ne s'applique pas aux projets déjà engagés par les maîtres d'ouvrage sur les territoires soumis à la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral ou à la loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne.

Article 12 *sexies*

L'article L. 121-10 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« Art. L. 121-10. – Par dérogation à l'article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles, forestières ou aux cultures marines et à leur valorisation locale peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative

⑧

⑨

⑩

⑪

⑫

①

②

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

l'État après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. ~~Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter une atteinte à l'environnement ou aux paysages. Le changement de destination de ces constructions et installations est interdit.~~ »

Articles 12 septies et 12 octies (nouveaux)(Supprimés)

Article 12 nonies (nouveau)

L'article L. 121-24 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Les deux premiers alinéas sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

« Des aménagements légers, dont la liste limitative et les caractéristiques sont définies par décret en Conseil d'État, peuvent être implantés dans ces espaces et milieux

Texte adopté par le Sénat en première lecture

compétente de l'État après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

« Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines et à leur valorisation locale. »

« L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter une atteinte à l'environnement ou aux paysages. »

« Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit. »

Article 12 septies AA (nouveau)

L'article L. 121-4 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Un décret en Conseil d'État fixe la liste des équipements collectifs liés aux services d'assainissement, aux activités nautiques et à toute autre activité exigeant la proximité immédiate de l'eau, qui ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre. »

Article 12 septies AB (nouveau)

L'article L. 121-7 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Dans les zones non interconnectées au réseau électrique métropolitain continental dont la largeur est inférieure à dix kilomètres au maximum, les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent peuvent être autorisés par dérogation aux dispositions du présent chapitre. »

Article 12 nonies

L. – L'article L. 121-24 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Les deux premiers alinéas sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

« Des aménagements légers, dont la liste limitative et les caractéristiques sont définies par décret en Conseil d'État, peuvent être implantés dans ces espaces et milieux

③

④

⑤

①

②

①

②

①

②

③

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public et ~~participent directement~~ au caractère remarquable du site. » ;

2° La première phrase du dernier alinéa est complétée par les mots : « et à l'avis de la commission départementale de la nature, des sites et des paysages ».

Article 13

I. – Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par voie d'ordonnance, dans un délai de dix-huit mois à compter de la promulgation de la présente loi, toute mesure relevant du domaine de la loi propre à limiter et simplifier les obligations de compatibilité et de prise en compte pour les documents d'urbanisme :

1° En réduisant le nombre des documents opposables aux schémas de cohérence territoriale, aux plans locaux d'urbanisme et aux documents d'urbanisme en tenant lieu, ainsi qu'aux cartes communales ;

2° En prévoyant les conditions et modalités de cette opposabilité, notamment en supprimant le lien de prise en compte au profit de la seule compatibilité ;

3° En prévoyant les modifications des dispositions du chapitre I^{er} du titre IV du livre I^{er} du code de l'urbanisme relatives au contenu du schéma de cohérence territoriale rendues nécessaires par les évolutions prévues aux 1° et 2° du présent article ;

4° En prévoyant les mesures de coordination rendues nécessaires par le 2° du présent article pour l'adaptation du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ainsi que les modalités d'application dans le

Texte adopté par le Sénat en première lecture

lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site. » ;

2° La première phrase du dernier alinéa est complétée par les mots : « et à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

II (nouveau). – Après le II de l'article L. 4424-12 du code général des collectivités territoriales, il est inséré un II bis ainsi rédigé :

« II bis. – Dans les communes soumises simultanément aux dispositions des chapitres I^{er} et II du titre II du livre I^{er} du code de l'urbanisme, l'article L. 121-8 du même code ne s'applique pas dans les secteurs, situés en dehors des espaces proches du rivage, déterminés par le plan d'aménagement et de développement durable de Corse et délimités par le plan local d'urbanisme. La détermination de ces secteurs est soumise à l'accord du représentant de l'État dans le département après avis du conseil des sites de Corse. »

Article 13

I. – Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par voie d'ordonnance, dans un délai de dix-huit mois à compter de la promulgation de la présente loi, toute mesure relevant du domaine de la loi propre à limiter et simplifier les obligations de compatibilité et de prise en compte pour les documents d'urbanisme :

1° En réduisant le nombre des documents opposables aux schémas de cohérence territoriale, aux plans locaux d'urbanisme et aux documents d'urbanisme en tenant lieu, ainsi qu'aux cartes communales. Les chartes des parcs naturels régionaux prévus à l'article L. 333-1 du code de l'environnement ne sont pas comprises dans cette réduction ;

2° En prévoyant les conditions et modalités de cette opposabilité, notamment en supprimant dans certains cas le lien de prise en compte au profit de la seule compatibilité ;

3° En prévoyant les modifications des dispositions du chapitre I^{er} du titre IV du livre I^{er} du code de l'urbanisme relatives au contenu du schéma de cohérence territoriale rendues nécessaires par les évolutions prévues aux 1° et 2° du présent article ;

4° En prévoyant les mesures de coordination rendues nécessaires par le 2° du présent article pour l'adaptation du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ainsi que les modalités d'application dans le

④

⑤

⑥

①

②

③

④

⑤

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

temps de ces mesures à ce schéma-

II (*nouveau*). – Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par voie d'ordonnance, dans un délai de dix-huit mois à compter de la promulgation de la présente loi, toute mesure de nature législative propre à adapter l'objet, le périmètre et le contenu du schéma de cohérence territoriale prévu à l'article L. 141-1 du code de l'urbanisme, afin de tirer les conséquences de la création du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales et du transfert de la compétence en matière de plan local d'urbanisme aux établissements publics de coopération intercommunale.

III (*nouveau*). – Un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois à compter de la publication de chacune des ordonnances prévues aux I et II du présent article.

Texte adopté par le Sénat en première lecture

temps de ces mesures à ce schéma ;

5° (*nouveau*) En précisant le contenu des pièces du schéma de cohérence territoriale afin de rendre plus clair le lien de compatibilité entre ledit schéma et le plan local d'urbanisme ;

6° (*nouveau*) En prévoyant que seuls le projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation du plan local d'urbanisme qui concernent l'ensemble du territoire couvert par ledit plan doivent être compatibles avec le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale ;

7° (*nouveau*) En prévoyant que les autres pièces du plan local d'urbanisme n'auront à être compatibles qu'avec le projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation du plan local d'urbanisme qui concernent l'ensemble du territoire couvert par ledit plan.

II. – Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par voie d'ordonnance, dans un délai de dix-huit mois à compter de la promulgation de la présente loi, toute mesure de nature législative propre à adapter l'objet, le périmètre et le contenu du schéma de cohérence territoriale prévu à l'article L. 141-1 du code de l'urbanisme, afin de tirer les conséquences de la création du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales et du transfert de la compétence en matière de plan local d'urbanisme aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre.

III. – (*Non modifié*)

Article 13 bis (*nouveau*)

Les trois derniers alinéas de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme sont supprimés.

Article 13 ter (*nouveau*)

Le deuxième alinéa de l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme est supprimé.

Article 13 quater (*nouveau*)

Le 2° de l'article L. 442-14 du code de l'urbanisme est complété par les mots : « et ce, dès la délivrance de l'autorisation ».

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en
première lecture**

Article 14

~~Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par voie d'ordonnance, dans un délai de douze mois à compter de la promulgation de la présente loi, toute mesure relevant du domaine de la loi visant à actualiser, clarifier, simplifier et compléter le régime juridique des schémas d'aménagement régional prévus aux articles L. 4433-7 à L. 4433-11 du code général des collectivités territoriales :~~

~~1° En redéfinissant le plan de ces dispositions et en améliorant la rédaction afin de supprimer les difficultés d'intelligibilité du régime actuel ;~~

~~2° En supprimant les dispositions obsolètes et en prenant en compte les trois types de collectivités concernées ;~~

~~3° En modifiant le contenu du schéma d'aménagement régional et en redéfinissant ses effets, notamment en ce qu'il tient lieu de schéma de mise en valeur de la mer, de schéma régional de cohérence écologique et de schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie ;~~

~~4° En modifiant la liste des normes et documents avec lesquels le schéma d'aménagement régional doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte, en harmonisant les modalités de mise en compatibilité et en procédant aux modifications qui seraient rendues nécessaires pour mieux définir son articulation avec les autres documents de planification et d'urbanisme ;~~

~~5° En simplifiant certaines modalités procédurales relatives à son élaboration et son évolution ainsi qu'à son approbation.~~

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

Article 14 bis A (nouveau)

I. – Le XII de l'article 59 de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République est ainsi rédigé :

« XII. – Le transfert à la métropole du Grand Paris des compétences mentionnées aux *b* et *d* du 2° du II de l'article L. 5219-1 du code général des collectivités territoriales intervient à la date à laquelle le plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement est rendu exécutoire en application du dixième alinéa du V du même article L. 5219-1.

Texte adopté par le Sénat en première lecture

**Article 14
(Supprimé)**

Article 14 bis A

I. – *(Non modifié)*

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

« Sans préjudice du II dudit article L. 5219-1 et du V de l'article L. 5219-5 du même code, jusqu'à leur transfert à la métropole du Grand Paris, les compétences mentionnées aux *b* et *d* du 2° du II de l'article L. 5219-1 dudit code sont exercées :

« 1° Par l'établissement public territorial dans les mêmes conditions et dans les seuls périmètres correspondant à ceux de chacun des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre existant au 31 décembre 2015 ;

« 2° Ou par les communes dans les autres cas. »

II. – L'article 113 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté est ainsi rédigé :

« *Art. 113.* – La métropole du Grand Paris est considérée, jusqu'à ce que le plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement soit rendu exécutoire en application du dixième alinéa du V de l'article L. 5219-1 du code général des collectivités territoriales, comme dotée d'un programme local de l'habitat exécutoire reprenant les orientations et le programme d'action des programmes locaux de l'habitat ~~exécutoires~~ au 31 décembre 2015. »

Article 14 bis (nouveau)

I. – Le premier alinéa de l'article L. 581-14-1 du code de l'environnement est complété par deux phrases ainsi rédigées : « Par dérogation au premier alinéa de l'article L. 581-14 du présent code, les dispositions du titre V du livre I^{er} du code de l'urbanisme relatives au périmètre du plan local d'urbanisme et à l'autorité compétente en la matière ainsi que les dispositions du même titre V relatives aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre de grande taille sont applicables aux règlements locaux de publicité. La métropole d'Aix-Marseille-Provence peut élaborer un ou plusieurs règlements locaux de publicité sur le périmètre prévu au second alinéa de l'article L. 134-12 du même code. »

Texte adopté par le Sénat en première lecture

II. – L'article 113 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté est ainsi rédigé :

« *Art. 113.* – La métropole du Grand Paris est considérée, jusqu'à ce que le plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement soit rendu exécutoire en application du dixième alinéa du V de l'article L. 5219-1 du code général des collectivités territoriales, comme dotée d'un programme local de l'habitat exécutoire reprenant les orientations et le programme d'action des programmes locaux de l'habitat approuvés au 31 décembre 2015. »

III (nouveau). – Après le VI de l'article L. 5219-5 du code général des collectivités territoriales, il est inséré un VI bis ainsi rédigé :

« VI bis. – L'établissement public territorial peut déléguer, par convention avec la ou les collectivités concernées, la création ou la gestion de certains équipements ou services relevant de ses attributions à une ou plusieurs communes membres.

« Dans les mêmes conditions, ces collectivités peuvent déléguer par convention à l'établissement public territorial la création ou la gestion de certains équipements ou services relevant de leurs attributions. »

Article 14 bis

I. – (Non modifié)

②

③

④

⑤

⑥

①

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

II. – Les dispositions du titre V du livre I^{er} du code de l'urbanisme relatives au périmètre du plan local d'urbanisme et à l'autorité compétente en la matière ~~ainsi que~~ les dispositions du même titre V relatives aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre de grande taille sont applicables aux procédures de règlement local de publicité initiées antérieurement à la ~~publication~~ de la présente loi dans les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre concernés par une création, une fusion ou une modification de périmètre prononcées en application de l'article 35 de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, dans ceux devenus compétents en matière de plan local d'urbanisme en application de l'article 136 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dans les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris ainsi que dans la métropole d'Aix-Marseille-Provence.

Article 14 quater (nouveau)

Après le II de l'article 102 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, il est inséré un II *bis* ainsi rédigé :

« II *bis*. – ~~Les dispositions de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation introduites par le II du présent article ne sont pas opposables~~ aux plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programmes locaux de l'habitat arrêtés ou approuvés avant le 31 mars 2018. Ces plans sont adaptés pour intégrer les dispositions précitées dans un délai de deux ans après avoir été rendus exécutoires ou de trois ans si cette mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme. »

Texte adopté par le Sénat en première lecture

II. – Les dispositions du titre V du livre I^{er} du code de l'urbanisme relatives au périmètre du plan local d'urbanisme et à l'autorité compétente en la matière, ^{les} dispositions du même titre V relatives aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre de grande taille, ainsi que les dispositions de l'article L. 134-12 du même code relatives aux plans locaux d'urbanisme intercommunaux de la métropole d'Aix-Marseille-Provence sont applicables aux procédures d'élaboration et de révision du règlement local de publicité initiées antérieurement à la promulgation de la présente loi dans les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre concernés par une création, une fusion ou une modification de périmètre prononcées en application de l'article 35 de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, dans ceux devenus compétents en matière de plan local d'urbanisme en application de l'article 136 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dans les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris ainsi que dans la métropole d'Aix-Marseille-Provence.

Article 14 quater

Après le II de l'article 102 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, il est inséré un II *bis* ainsi rédigé :

« II *bis*. – Le II du présent article n'est pas opposable aux plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programmes locaux de l'habitat arrêtés ou approuvés avant le 31 mars 2018. Ces plans sont adaptés pour intégrer les dispositions précitées dans un délai de deux ans après avoir été rendus exécutoires ou de trois ans si cette mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme. »

Article 14 quinquies (nouveau)

Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° La première phrase du premier alinéa de l'article L. 324-2 est ainsi modifiée :

a) Les mots : « , dotés de la compétence en matière de programme local de l'habitat, » sont remplacés par les mots : « à fiscalité propre » ;

b) Les mots : « non membres de l'un de ces établissements » sont supprimés ;

2° L'article L. 324-2-1 A est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est ainsi modifié :

②

①

②

①

②

③

④

⑤

⑥

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Article 15

I A (*nouveau*). – ~~Le~~ premier alinéa de l'article L. 621-31 du code du patrimoine, ~~après le mot : « proposition », sont insérés les mots : « ou après avis ».~~

I. – Au dernier alinéa de l'article L. 621-32 du code du patrimoine, la référence : « à l'article L. 632-2 » est remplacée par les références : « aux articles L. 632-2 et L. 632-2-1 ».

II. – L'article L. 632-2 du code du patrimoine est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa du I est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :

« ~~L'~~ L'autorisation prévue à l'article L. 632-1 est, sous réserve de l'article L. 632-2-1, subordonnée à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France, le cas échéant assorti de prescriptions motivées. À ce titre, ce dernier s'assure du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant. Il s'assure, le cas échéant, du respect des règles du plan de sauvegarde et de mise en valeur ou du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine.

Texte adopté par le Sénat en première lecture

– les mots : « dotés de la compétence en matière de programme local de l'habitat » sont remplacés par les mots : « à fiscalité propre » ; ⑦

– les mots : « non membre d'un tel établissement » sont supprimés ; ⑧

– sont ajoutés les mots : « , dans un délai de trois mois à compter de la transmission des délibérations » ; ⑨

b) Le second alinéa est supprimé. ⑩

Article 15

I A. – ~~Le~~ premier alinéa de l'article L. 621-31 du code du patrimoine est ainsi modifié : ①

1° Après les mots : « sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France », sont insérés les mots : « ou de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale » ; ②

2° Après les mots : « de la ou des communes concernées », la fin est ainsi rédigée : « . Lorsque la proposition émane de l'architecte des Bâtiments de France, elle est soumise à l'accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale. Lorsque la proposition émane de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale, elle est soumise à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France. » ③

I. – (*Non modifié*) ④

II. – L'article L. 632-2 du code du patrimoine est ainsi modifié : ⑤

1° Le premier alinéa du I est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés : ⑥

« L'autorisation prévue à l'article L. 632-1 est, sous réserve de l'article L. 632-2-1, subordonnée à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France, le cas échéant assorti de prescriptions motivées. À ce titre, ce dernier s'assure du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant. Il s'assure, le cas échéant, du respect des règles du plan de sauvegarde et de mise en valeur ou du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine. Tout avis défavorable de l'architecte des Bâtiments de France rendu dans le cadre de la procédure prévue au présent alinéa comporte une mention ⑦

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

« Le permis de construire, le permis de démolir, le permis d'aménager, l'absence d'opposition à déclaration préalable, l'autorisation environnementale prévue à l'article L. 181-1 du code de l'environnement ou l'autorisation prévue au titre des sites classés en application de l'article L. 341-10 du même code tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 632-1 du présent code si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord, dans les conditions prévues au premier alinéa du présent I.

« L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation peut proposer un projet de décision à l'architecte des Bâtiments de France. Celui-ci ~~donne son accord ou demande la modification de ce~~ projet de décision, le cas échéant après ~~examen conjoint~~ du dossier. » ;

2° La seconde phrase du II est ainsi rédigée : « ~~En cas de silence~~, l'autorité administrative ~~est réputée avoir approuvé ce~~ projet de décision. » ;

3° (*nouveau*) Après la deuxième phrase du III, sont insérées deux phrases ainsi rédigées : « Dans le cadre de ce recours, le demandeur peut faire appel à un médiateur désigné par le président de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture parmi les membres de cette commission titulaires d'un mandat électif. Dans ce cas, l'autorité administrative statue après avis de ce médiateur. »

III. – Après l'article L. 632-2 du code du patrimoine, il est inséré un article L. 632-2-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 632-2-1.* – Par exception au I de l'article L. 632-2, l'autorisation prévue à l'article L. 632-1 est soumise à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France lorsqu'elle porte sur :

« 1° Des antennes relais de radiotéléphonie mobile ou de diffusion du très haut débit par voie hertzienne et leurs systèmes d'accroche ainsi que leurs locaux et installations techniques ;

« 2° Des opérations mentionnées au second alinéa de l'article L. 522-1 du code de la construction et de l'habitation ;

« 3° Des mesures prescrites pour les immeubles à usage d'habitation déclarés insalubres à titre irrémédiable en application de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique ;

« 4° Des mesures prescrites pour des immeubles à

Texte adopté par le Sénat en première lecture

informatif sur les possibilités de recours à son encontre et les modalités de celui-ci.

« Le permis de construire, le permis de démolir, le permis d'aménager, l'absence d'opposition à déclaration préalable, l'autorisation environnementale prévue à l'article L. 181-1 du code de l'environnement ou l'autorisation prévue au titre des sites classés en application de l'article L. 341-10 du même code tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 632-1 du présent code si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord, dans les conditions prévues au premier alinéa du présent I.

« L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation peut proposer un projet de décision à l'architecte des Bâtiments de France. Celui-ci émet un avis consultatif sur le projet de décision et peut proposer des modifications, le cas échéant après étude conjointe du dossier. » ;

1° bis (nouveau) (Supprimé non transmis par le Sénat)

2° La seconde phrase du II est ainsi rédigée : « L'autorité administrative fait connaître sa décision, qui est rendue publique. » ;

3° Après la deuxième phrase du III, sont insérées deux phrases ainsi rédigées : « Dans le cadre de ce recours, le demandeur peut faire appel à un médiateur désigné par le président de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture parmi les membres de cette commission titulaires d'un mandat électif. Dans ce cas, l'autorité administrative statue après avis de ce médiateur. »

III à V. – (*Non modifiés*)

⑧

⑨

⑩

⑪

⑫

⑬

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

usage d'habitation menaçant ruine ayant fait l'objet d'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation et assorti d'une ordonnance de démolition ou d'interdiction définitive d'habiter.

« En cas de silence de l'architecte des Bâtiments de France, cet avis est réputé favorable. »

IV. – Au début du premier alinéa de l'article L. 632-3 du code du patrimoine, les mots : « Les articles L. 632-1 et L. 632-2 ne sont pas applicables » sont remplacés par les mots : « Le présent chapitre n'est pas applicable ».

V. – Les dispositions du présent article s'appliquent aux demandes d'autorisation prévues aux articles L. 621-32, L. 632-1 et L. 632-2 du code du patrimoine ainsi qu'aux demandes pour lesquelles cette autorisation est requise qui sont déposées à compter du lendemain de la publication de la présente loi.

Article 16

L'article L. 423-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le dossier joint à ces demandes et déclarations ne peut comprendre que les pièces nécessaires à la vérification du respect ~~du droit de l'Union européenne,~~ des règles relatives à l'utilisation des sols et à l'implantation, à la destination, à la nature, à l'architecture, aux dimensions et à l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords ainsi que des dispositions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique ou relevant d'une autre législation dans les cas prévus au chapitre V du présent titre. » ;

2° (*Supprimé*)

Texte adopté par le Sénat en première lecture

L'article L. 423-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le dossier joint à ces demandes et déclarations ne peut comprendre que les pièces nécessaires à la vérification du respect des règles relatives à l'utilisation des sols et à l'implantation, à la destination, à la nature, à l'architecture, aux dimensions et à l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords ainsi que des dispositions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique ou relevant d'une autre législation dans les cas prévus au chapitre V du présent titre. » ;

2° (*Supprimé*)

3° (nouveau) Après le troisième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque l'autorité compétente en matière de délivrance du permis demande la transmission de pièces ne faisant pas partie des pièces mentionnées au deuxième alinéa du présent article, le délai d'instruction n'est pas interrompu. Ladite demande ne peut faire obstacle à l'obtention d'une autorisation tacite, sans qu'il soit nécessaire que le juge administratif soit saisi. »

Article 16 bis AAA (nouveau)

L'article L. 424-5 du code de l'urbanisme est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a été

①

②

③

④

⑤

⑥

①

②

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Article 16 bis A (nouveau)

L'article L. 425-14 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« Art. L. 425-14. – Sans préjudice de l'article L. 181-30 du code de l'environnement, lorsque le projet est soumis à autorisation environnementale, en application du chapitre unique du titre VIII du livre I^{er} du même code, ou à déclaration, en application de la section 1 du chapitre IV du titre I^{er} du livre II dudit code, le permis ou la décision de non-opposition à déclaration préalable ne peut pas être mis en œuvre :

« 1° Avant la délivrance de l'autorisation environnementale mentionnée à l'article L. 181-1 du même code ;

« 2° Avant la décision d'acceptation, pour les installations, ouvrages, travaux et activités soumis à déclaration ~~au titre~~ du II de l'article L. 214-3 du même code. »

Article 16 bis (nouveau)

Après le premier alinéa de l'article 15 de la loi n° 2018-202 du 26 mars 2018 relative à l'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques de 2024, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Il peut être dérogé, afin d'autoriser l'état provisoire du projet, aux exigences définies à l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme, à l'exception de l'application des règles relatives à la préservation de la sécurité et de la salubrité publiques et sous réserve du respect de ces exigences par l'état définitif du projet. Dans ce cas, le permis de construire ou d'aménager indique les prescriptions auxquelles il est dérogé et les motifs justifiant cette dérogation au regard de l'objet de la règle

Texte adopté par le Sénat en première lecture

délivrée sur un terrain donné, l'autorisation existante ne fait pas obstacle au dépôt d'une nouvelle demande d'autorisation visant le même terrain. Le dépôt d'une nouvelle demande d'autorisation ne nécessite pas d'obtenir le retrait de l'autorisation précédemment délivrée, et n'emporte pas retrait implicite de cette dernière.

« La délivrance d'une nouvelle autorisation d'urbanisme sur ce même terrain rapporte l'autorisation précédemment délivrée. »

Article 16 bis AA (nouveau)

L'avant-dernier alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme est complété par une phrase ainsi rédigée : « Le certificat d'urbanisme précise alors expressément laquelle ou lesquelles des circonstances prévues aux deuxième à sixième alinéas de l'article L. 424-1 permettraient d'opposer le sursis à statuer. »

Article 16 bis A

L'article L. 425-14 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« Art. L. 425-14. – Sans préjudice du second alinéa de l'article L. 181-30 du code de l'environnement, lorsque le projet est soumis à autorisation environnementale, en application du chapitre unique du titre VIII du livre I^{er} du même code, ou à déclaration, en application de la section 1 du chapitre IV du titre I^{er} du livre II dudit code, le permis ou la décision de non-opposition à déclaration préalable ne peut pas être mis en œuvre :

« 1° Avant la délivrance de l'autorisation environnementale mentionnée à l'article L. 181-1 du même code ;

« 2° Avant la décision d'acceptation, pour les installations, ouvrages, travaux et activités soumis à déclaration en application du II de l'article L. 214-3 du même code. »

Article 16 bis

L – Après le premier alinéa de l'article 15 de la loi n° 2018-202 du 26 mars 2018 relative à l'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques de 2024, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Il peut être dérogé, afin d'autoriser l'état provisoire du projet, aux exigences définies au premier alinéa de l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme, à l'exception de l'application des règles relatives à la préservation de la sécurité et de la salubrité publiques et sous réserve du respect de ces exigences par l'état définitif du projet. Dans ce cas, le permis de construire ou d'aménager indique les prescriptions auxquelles il est dérogé et les motifs justifiant cette dérogation au regard de

③

①

②

③

④

①

②

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

en cause et de l'utilisation provisoire de la construction ou de l'aménagement. ~~Cette disposition s'applique également aux projets inhérents à l'organisation en France des championnats du monde de ski alpin 2023.~~

« Le bénéficiaire du permis de construire ou d'aménager dispose d'un délai maximal de ~~deux~~ ans à compter de la date de la cérémonie de clôture des jeux Paralympiques pour réaliser le projet dans son état définitif. À défaut, ce bénéficiaire, ou son ayant droit, doit procéder, sans indemnité, dans un nouveau délai d'un an, à l'enlèvement de la construction ou à la suppression de l'aménagement et remettre, à ses frais, le terrain en l'état. En cas d'inobservation par le bénéficiaire, ou son ayant droit, de ce second délai, les peines prévues au premier alinéa de l'article L. 480-4 du code de l'urbanisme lui sont applicables. Les articles L. 480-1, L. 480-5 à L. 480-9, L. 480-12 et L. 480-14 du même code sont également applicables. »

Article 17

I. – Le chapitre III du titre II du livre IV du code de l'urbanisme est complété par des articles L. 423-2 et L. 423-3 ainsi rédigés :

« *Art. L. 423-2.* – Les pièces des dossiers des demandes de permis et des déclarations préalables sont mises à la disposition de l'administration à des fins de contrôle, de traitement des taxes d'urbanisme, de suivi des changements relatifs aux propriétés bâties dans le cadre de l'assiette de la fiscalité directe locale, de mise en œuvre et de suivi des politiques publiques basées sur la construction neuve et de statistiques.

« Les modalités et conditions dans lesquelles l'autorité mentionnée à l'article L. 422-1 transmet aux autorités administratives compétentes les informations contenues dans ces demandes et déclarations sont précisées par le décret prévu à l'article L. 426-1.

« *Art. L. 423-3.* – ~~Sans préjudice des articles L. 112-8 et suivants du code des relations entre le public et l'administration,~~ les communes dont le nombre total d'habitants est supérieur à ~~un seuil défini par décret~~ disposent d'une téléprocédure spécifique leur permettant de recevoir et d'instruire sous forme dématérialisée les demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter du 1^{er} janvier 2022.

« Un arrêté pris par le ministre chargé de l'urbanisme définit les modalités de mise en œuvre de

Texte adopté par le Sénat en première lecture

l'objet de la règle en cause et de l'utilisation provisoire de la construction ou de l'aménagement.

« Le bénéficiaire du permis de construire ou d'aménager dispose d'un délai maximal de cinq ans à compter de la date de la cérémonie de clôture des jeux Paralympiques pour réaliser le projet dans son état définitif. À défaut, ce bénéficiaire ou son ayant droit doit procéder, sans indemnité, dans un nouveau délai d'un an, à l'enlèvement de la construction ou à la suppression de l'aménagement et remettre, à ses frais, le terrain en l'état. En cas d'inobservation par le bénéficiaire ou son ayant droit de ce second délai, les peines prévues au premier alinéa de l'article L. 480-4 du code de l'urbanisme lui sont applicables. Les articles L. 480-1, L. 480-5 à L. 480-9, L. 480-12 et L. 480-14 du même code sont également applicables. »

II (nouveau). – L'article 15 de la loi n° 2018-202 du 26 mars 2018 relative à l'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 est applicable aux projets de construction et d'aménagement nécessaires à la préparation, à l'organisation ou au déroulement des championnats du monde de ski alpin 2023.

Article 17

I. – Le chapitre III du titre II du livre IV du code de l'urbanisme est complété par des articles L. 423-2 et L. 423-3 ainsi rédigés :

« *Art. L. 423-2.* – Les pièces des dossiers des demandes de permis et des déclarations préalables sont mises à la disposition de l'administration à des fins de contrôle, de traitement des taxes d'urbanisme, de suivi des changements relatifs aux propriétés bâties dans le cadre de l'assiette de la fiscalité directe locale, de mise en œuvre et de suivi des politiques publiques basées sur la construction neuve et de statistiques.

« Les modalités et conditions dans lesquelles l'autorité mentionnée à l'article L. 422-1 transmet aux autorités administratives compétentes les informations contenues dans ces demandes et déclarations sont précisées par le décret prévu à l'article L. 426-1.

« *Art. L. 423-3.* – Les communes dont le nombre total d'habitants est supérieur à 3 500 disposent d'une téléprocédure spécifique leur permettant de recevoir et d'instruire sous forme dématérialisée les demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter du 1^{er} janvier 2022. Cette téléprocédure peut être mutualisée au travers du service en charge de l'instruction des actes d'urbanisme.

« Un arrêté pris par le ministre chargé de l'urbanisme définit les modalités de mise en œuvre de

③

④

①

②

③

④

⑤

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

cette téléprocédure. »

II. – La seconde phrase de l'article L. 426-1 du code de l'urbanisme est supprimée.

Article 17 bis (nouveau)

~~Après l'article L. 321-4 du code des relations entre le public et l'administration, il est inséré un article L. 321-5 ainsi rédigé :~~

~~« Art. L. 321-5. I. Les informations contenues dans la base de données sur la mise à jour des informations cadastrales (MAJIC), produite par la direction générale des impôts, relatives aux caractéristiques des parcelles et à leur bâti sont des données de référence au sens de l'article L. 321-1.~~

~~« À l'exclusion des informations permettant d'identifier une personne physique, et sous réserve des mesures de confidentialité appropriées, les informations mentionnées au premier alinéa du présent I font l'objet d'une mise à disposition dans un format ouvert, aisément réutilisable et exploitable par un système de traitement automatisé.~~

~~« II. Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'application du second alinéa du I. »~~

Article 17 ter (nouveau)

~~Un guichet unique centralisé et national de la publicité foncière est créé.~~

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

~~La procédure de demande de renseignement concernant la situation juridique d'un bien immobilier ou~~

Texte adopté par le Sénat en première lecture

cette téléprocédure. »

II. – *(Non modifié)*

III *(nouveau)*. – L'article L. 422-8 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Toute collectivité ou groupement de collectivités peut recourir à un prestataire de droit privé pour assurer des missions liées à l'instruction des demandes de permis ou de déclaration préalable, sans que les missions ainsi confiées puissent être constitutives de l'instruction elle-même. Les conditions dans lesquelles ces missions peuvent être confiées à un prestataire de droit privé dans le respect du principe de non-intéressement du prestataire à la délivrance des autorisations sont déterminées par un décret en Conseil d'État. »

Articles 17 bis et 17 ter (Supprimés)

⑥

⑦

⑧

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

~~la copie de documents relatifs à un immeuble est dématérialisée et le paiement est opéré en ligne.~~

CHAPITRE V

Simplifier l'acte de construire

Article 18

I. – L'article L. 111-7-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« *Art. L. 111-7-1.* – Des décrets en Conseil d'État, pris après avis du Conseil national consultatif des personnes handicapées, fixent les modalités relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées prévue à l'article L. 111-7 que doivent respecter les bâtiments ou parties de bâtiments nouveaux. Ils précisent, en particulier :

« 1° Les modalités particulières applicables à la construction de bâtiments d'habitation collectifs ainsi que les conditions dans lesquelles, en fonction des caractéristiques de ces bâtiments, ~~un dixième~~ de leurs logements, et au moins ~~un logement~~, ~~est accessible~~ tandis que les autres logements sont évolutifs.

« La conception des logements évolutifs doit permettre la redistribution des volumes pour garantir l'accessibilité et faciliter l'adaptabilité ultérieure de l'unité de vie, à l'issue de travaux simples. Est considéré comme étant évolutif tout logement dans les bâtiments d'habitation collectifs répondant aux caractéristiques suivantes :

« a) Une personne en situation de handicap doit pouvoir accéder au logement, se rendre par un cheminement accessible dans le séjour et le cabinet d'aisance, dont les aménagements et les équipements doivent être accessibles, et en ressortir ;

« b) La mise en accessibilité partielle ou totale du logement est réalisable ultérieurement par des travaux simples ;

Texte adopté par le Sénat en première lecture

Article 17 *quater* (nouveau)

L'avant-dernier alinéa de l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme est complété par une phrase ainsi rédigée : « Ces objectifs tiennent compte de la taille des parcelles des communes de montagne ou de faible densité démographique au sens de l'article L. 5210-1-1 du code général des collectivités territoriales. »

CHAPITRE V

Simplifier l'acte de construire

Article 18

I. – L'article L. 111-7-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé : ①

« *Art. L. 111-7-1.* – Des décrets en Conseil d'État, pris après avis du Conseil national consultatif des personnes handicapées, fixent les modalités relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées prévue à l'article L. 111-7 que doivent respecter les bâtiments ou parties de bâtiments nouveaux. Ils précisent, en particulier : ②

« 1° Les modalités particulières applicables à la construction de bâtiments d'habitation collectifs ainsi que les conditions dans lesquelles, en fonction des caractéristiques de ces bâtiments, 30 % de leurs logements, et au moins deux logements lorsque le bâtiment comprend moins de dix logements, sont accessibles tandis que les autres logements sont évolutifs. ③

« La conception des logements évolutifs doit permettre la redistribution des volumes pour garantir l'accessibilité et faciliter l'adaptabilité ultérieure de l'unité de vie, à l'issue de travaux simples. En tout état de cause, la redistribution prévoit d'affecter 50 % de la surface supplémentaire à la chambre à coucher. Est considéré comme étant évolutif tout logement dans les bâtiments d'habitation collectifs répondant aux caractéristiques suivantes : ④

« a) Une personne en situation de handicap doit pouvoir accéder au logement, se rendre par un cheminement accessible dans le séjour, la chambre et le cabinet d'aisance, dont les aménagements et les équipements doivent être accessibles, et en ressortir ; ⑤

« b) La mise en accessibilité partielle ou totale du logement est réalisable ultérieurement par des travaux simples ; ⑥

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

« 2° Les modalités particulières applicables à la construction de maisons individuelles ;

« 3° Les modalités particulières applicables à la construction de logements vendus en l'état futur d'achèvement et faisant l'objet de travaux modificatifs de l'acquéreur ;

« 4° Les modalités particulières applicables à la construction de logements locatifs sociaux édifiés et gérés par les organismes et les sociétés mentionnés aux articles L. 365-2, L. 411-2 et L. 481-1, ainsi que les modalités selon lesquelles ces organismes et sociétés garantissent la mise en accessibilité de ces logements en vue de leur occupation par des personnes handicapées, notamment les modalités techniques de réalisation des travaux de réversibilité, à la charge financière ~~des bailleurs, et leur~~ ~~exécution dans un délai raisonnable ;~~

« 5° Les modalités particulières applicables à la construction de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente, ainsi que les exigences relatives aux prestations que ces logements doivent fournir aux personnes handicapées. Ces mesures sont soumises à l'accord du représentant de l'État dans le département, après avis de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité.→

II (nouveau). – Dans un délai de cinq ans à compter de la promulgation de la présente loi, le Gouvernement remet au Parlement un rapport évaluant l'application des mesures prévues au 1° de l'article L. 111-7-1 du code de la construction et de

Texte adopté par le Sénat en première lecture

« 2° Les modalités particulières applicables à la construction de maisons individuelles ;

« 3° Les modalités particulières applicables à la construction de logements vendus en l'état futur d'achèvement et faisant l'objet de travaux modificatifs de l'acquéreur ;

« 4° Les modalités particulières applicables à la construction de logements locatifs sociaux édifiés et gérés par les organismes et les sociétés mentionnés aux articles L. 365-2, L. 411-2 et L. 481-1, ainsi que les modalités selon lesquelles ces organismes et sociétés garantissent la mise en accessibilité de ces logements en vue de leur occupation par des personnes handicapées, notamment les modalités techniques de réalisation des travaux de réversibilité et leur exécution dans un délai raisonnable, à la charge financière du bailleur, sans préjudice des éventuelles aides qu'il peut recevoir pour ces travaux ;

« 5° Les modalités particulières applicables à la construction de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente, ainsi que les exigences relatives aux prestations que ces logements doivent fournir aux personnes handicapées. Ces mesures sont soumises à l'accord du représentant de l'État dans le département, après avis de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité ;

« 6° (nouveau) Aux fins de la constitution d'un répertoire national relatif aux lieux d'implantation et à l'accessibilité des logements adaptés géré par le ministre chargé du logement, les modalités de la mise en place d'une plateforme informatique permettant de recueillir ces données et les modalités de transmission volontaires de ces données par les propriétaires. »

I bis (nouveau). – Au premier alinéa de l'article L. 111-8-3-2 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « au troisième alinéa » sont remplacés par la référence : « au 5° ».

I ter (nouveau). – Au deuxième alinéa de l'article L. 441 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « parc social », sont insérés les mots : « , en facilitant l'accès des personnes handicapées à des logements adaptés ».

I quater (nouveau). – À la seconde phrase du deuxième alinéa du II de l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « logement décent », sont insérés les mots : « ou d'un logement adapté au handicap d'un de ses occupants ».

II et III. – (Non modifiés)

⑦

⑧

⑨

⑩

⑪

⑫

⑬

⑭

⑮

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

l'habitation.

III (*nouveau*). – À la quatrième phrase du *f* de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, le mot : « quatre » est remplacé par le mot : « deux ».

Article 19

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

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

Article 19 bis A (*nouveau*)

L'article L. 243-1-1 du code des assurances est ~~complété par un III~~ ainsi rédigé :

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

Article 19 bis (*nouveau*)

Après l'article L. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 111-1-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 111-1-1.* – La préfabrication consiste à concevoir et réaliser un ouvrage à partir d'éléments préfabriqués ~~sur un site de production distinct du chantier sur lequel ils sont~~ assemblés, installés et mis en œuvre, ~~ou~~

Texte adopté par le Sénat en première lecture

Article 19

Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est habilité à prendre par voie d'ordonnance, dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la présente loi, toute mesure relevant du domaine de la loi visant à adapter le régime applicable au contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan lorsque le constructeur assure la fabrication, la pose et l'assemblage sur le chantier d'éléments préfabriqués pour réaliser l'ouvrage. ①

Un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois à compter de la publication de l'ordonnance. ②

Article 19 bis A

I. – Le II de l'article L. 243-1-1 du code des assurances est ainsi rédigé : ①

« II. – Les assurances obligatoires prévues aux articles L. 241-1, L. 241-2 et L. 242-1 ne sont pas applicables et ne garantissent pas les dommages, aux existants avant l'ouverture du chantier, à l'exception de ceux qui, totalement incorporés dans l'ouvrage neuf, en deviennent techniquement indivisibles. » ②

II. – Le II de l'article L. 111-32-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé : ③

« II. – Les assurances obligatoires prévues aux articles L. 241-1, L. 241-2 et L. 242-1 du code des assurances ne sont pas applicables et ne garantissent pas les dommages, aux existants avant l'ouverture du chantier, à l'exception de ceux qui, totalement incorporés dans l'ouvrage neuf, en deviennent techniquement indivisibles. » ④

Article 19 bis

Après l'article L. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 111-1-1 ainsi rédigé : ①

« *Art. L. 111-1-1.* – La préfabrication consiste à concevoir et réaliser un ouvrage à partir d'éléments préfabriqués assemblés, installés et mis en œuvre sur le chantier. ②

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

sur le chantier.

« Ces éléments préfabriqués font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos et de couvert de la construction et peuvent intégrer l'isolation et les réserves pour les réseaux divers. »

Article 19 ter (nouveau)

I. – La section 10 du chapitre II du titre I^{er} du livre I^{er} du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :

1° Au début, est ajoutée une sous-section 1 intitulée : « Prévention des risques sismiques et cycloniques », qui comprend les articles L. 112-18 et L. 112-19 ;

2° Après l'article L. 112-19, est ajoutée une sous-section 2 ainsi rédigée :

« Sous-section 2

« Prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

« Art. L. 112-20. – La présente sous-section s'applique dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Ces zones sont définies par arrêté des ministres chargés de la construction et de la prévention des risques majeurs.

« Art. L. 112-21. – En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur.

« Cette étude est annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, l'étude est annexée au cahier des charges. Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit les mutations successives de celui-ci.

« Les ventes de terrains non bâtis destinés à la construction dans des secteurs où les dispositions d'urbanisme applicables ne permettent pas la réalisation de maisons individuelles n'entrent pas dans le champ d'application du présent article.

« Art. L. 112-22. – Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet l'étude mentionnée à l'article L. 112-21 du présent code aux personnes réputées

Texte adopté par le Sénat en première lecture

« Ces éléments préfabriqués font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos et de couvert de la construction et peuvent intégrer l'isolation et les réserves pour les réseaux divers. Ils sont produits sur un site qui peut être soit une usine ou un atelier, soit une installation temporaire jouxtant le chantier. »

Article 19 ter

I. – La section 10 du chapitre II du titre I^{er} du livre I^{er} du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :

1° Au début, est ajoutée une sous-section 1 intitulée : « Prévention des risques sismiques et cycloniques », qui comprend les articles L. 112-18 et L. 112-19 ;

2° Après l'article L. 112-19, est ajoutée une sous-section 2 ainsi rédigée :

« Sous-section 2

« Prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

« Art. L. 112-20. – La présente sous-section s'applique dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Ces zones sont définies par arrêté des ministres chargés de la construction et de la prévention des risques majeurs.

« Art. L. 112-21. – En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur.

« Cette étude est annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, l'étude est annexée au cahier des charges. Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit les mutations successives de celui-ci.

« Les ventes de terrains non bâtis destinés à la construction dans des secteurs où les dispositions d'urbanisme applicables ne permettent pas la réalisation de maisons individuelles n'entrent pas dans le champ d'application du présent article.

« Art. L. 112-22. – Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet l'étude mentionnée à l'article L. 112-21 du présent code aux personnes réputées

③

①

②

③

④

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-1 du code civil.

« Lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

« Les contrats prévus au premier alinéa du présent article précisent que les constructeurs ont reçu un exemplaire de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage et, le cas échéant, que les travaux qu'ils s'engagent à réaliser ou pour lesquels ils s'engagent à assurer la maîtrise d'œuvre intègrent les mesures rendues nécessaires par le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

« Art. L. 112-23. – Lorsqu'un contrat a pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le constructeur de l'ouvrage est tenu :

« 1° Soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage ou que le constructeur fait réaliser, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ;

« 2° Soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

« Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation.

« Art. L. 112-24. – Lorsqu'elles ont été réalisées, l'étude géotechnique préalable mentionnée au deuxième alinéa de l'article L. 112-22 et l'étude géotechnique mentionnée à l'article L. 112-23 sont annexées au titre de propriété du terrain et suivent les mutations successives de celui-ci.

« En cas de vente de l'ouvrage, elles sont annexées à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente ; en cas de vente publique, elles sont annexées au cahier des charges. Il en va de même, le cas échéant, de l'étude géotechnique préalable mentionnée à l'article L. 112-21.

« Art. L. 112-25. – Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application de la présente sous-section. Ce décret précise notamment :

« 1° Les modalités de définition des zones mentionnées à l'article L. 112-20 ;

Texte adopté par le Sénat en première lecture

constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-1 du code civil.

« Lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment. ⑪

« Les contrats prévus au premier alinéa du présent article précisent que les constructeurs ont reçu un exemplaire de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage et, le cas échéant, que les travaux qu'ils s'engagent à réaliser ou pour lesquels ils s'engagent à assurer la maîtrise d'œuvre intègrent les mesures rendues nécessaires par le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. ⑫

« Art. L. 112-23. – Lorsqu'un contrat a pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le constructeur de l'ouvrage est tenu : ⑬

« 1° Soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage ou que le constructeur fait réaliser par accord avec le maître d'ouvrage, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ; ⑭

« 2° Soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire. ⑮

« Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation. ⑯

« Art. L. 112-24. – Lorsqu'elles ont été réalisées, l'étude géotechnique préalable mentionnée au deuxième alinéa de l'article L. 112-22 et l'étude géotechnique mentionnée à l'article L. 112-23 sont annexées au titre de propriété du terrain et suivent les mutations successives de celui-ci. ⑰

« En cas de vente de l'ouvrage, elles sont annexées à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente ; en cas de vente publique, elles sont annexées au cahier des charges. Il en va de même, le cas échéant, de l'étude géotechnique préalable mentionnée à l'article L. 112-21. ⑱

« Art. L. 112-25. – Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application de la présente sous-section. Ce décret précise notamment : ⑲

« 1° Les modalités de définition des zones mentionnées à l'article L. 112-20 ; ⑳

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

« 2° Le contenu et la durée de validité des études géotechniques ;

« 3° Les contrats entrant dans le champ d'application des articles L. 112-22 et L. 112-23 qui, en raison de la nature ou de l'ampleur limitée du projet, ne sont pas soumis aux dispositions des mêmes articles L. 112-22 et L. 112-23. »

II. – Le *c* de l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« *c*) La consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire comportant :

« – tous les travaux d'adaptation au sol, notamment, le cas échéant, ceux rendus nécessaires par l'étude géotechnique mentionnée aux articles L. 112-22 et L. 112-23, dont une copie est annexée au contrat ;

« – les raccordements aux réseaux divers ;

« – tous les travaux d'équipement intérieur ou extérieur indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble ; ».

Article 20

I. – ~~Au~~ II de l'article 33 de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics, ~~les mots : « , jusqu'au 31 décembre 2018, » sont supprimés.~~

I bis (nouveau). – ~~À la première phrase du I de l'article 18 de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée, les mots : « d'amélioration de l'efficacité » sont remplacés par les mots : « de performance ».~~

Texte adopté par le Sénat en première lecture

« 2° Le contenu et la durée de validité des études géotechniques mentionnées aux articles L. 112-21, L. 112-22 et L. 112-23 ;

« 3° Les contrats entrant dans le champ d'application des articles L. 112-22 et L. 112-23 qui, en raison de la nature ou de l'ampleur limitée du projet, ne sont pas soumis aux dispositions des mêmes articles L. 112-22 et L. 112-23. »

II. – (*Non modifié*)

Article 20

I. – Le II de l'article 33 de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics est ainsi rédigé :

« II. – Les conditions mentionnées au second alinéa du I ne sont pas applicables aux marchés publics de conception-réalisation relatifs à la réalisation de logements locatifs aidés par l'État financés avec le concours des aides publiques mentionnées au 1° de l'article L. 301-2 du code de la construction et de l'habitation, lorsqu'ils sont conclus par les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du même code et les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, soumis aux dispositions de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 précitée, ainsi que, jusqu'au 31 décembre 2021, par les centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires définis à l'article L. 822-3 du code de l'éducation. »

I bis. – (Supprimé)

①

②

③

①

②

③

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

II. – L'article L. 1414-2 du code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est ainsi modifié :

a) À la première phrase, après la première occurrence du mot : « publics », sont insérés les mots : « passés selon une procédure formalisée », après le mot : « taxe », sont insérés les mots : « prise individuellement » et le mot : « susmentionnée » est remplacé par la référence : « n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics » ;

b) À la même première phrase, les mots : « les offices publics de l'habitat, pour lesquels la composition, les modalités de fonctionnement et les pouvoirs de la commission d'appel d'offres sont fixés par décret en Conseil d'État, et par » sont supprimés ;

c) La seconde phrase est ainsi rédigée : « Toutefois, pour les marchés publics passés par les offices publics de l'habitat, la commission d'appel d'offres est régie par les dispositions du code de la construction et de l'habitation applicables aux commissions d'appel d'offres des organismes privés d'habitations à loyer modéré. » ;

2° Après le même premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« En cas d'urgence impérieuse, le marché public peut être attribué sans réunion préalable de la commission d'appel d'offres. » ;

III. – Le c du 1° du II du présent article est applicable aux marchés publics passés par les offices publics de l'habitat pour lesquels une consultation est engagée ou un avis d'appel à la concurrence est envoyé à la publication postérieurement à la publication de la présente loi.

IV. – À la fin de l'article L. 433-1 du code de la construction et de l'habitation, la référence : « n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics » est remplacée par la référence : « n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics ».

Article 20 bis (nouveau)

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

Texte adopté par le Sénat en première lecture

II à IV. – (*Non modifiés*)

④

Article 20 bis

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

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Article 21

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

1° Le premier alinéa est ainsi modifié :

a) La première phrase est ainsi modifiée :

– les mots : « pourvu d'un chauffage commun » sont remplacés par les mots : « d'habitation ou mixte pourvu d'une installation centrale de chauffage » ;

– après le mot : « déterminer », sont insérés les mots : « et de réguler » ;

b) Après la même première phrase, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Tout immeuble collectif d'habitation ou mixte pourvu d'une installation centrale de froid doit comporter, quand la technique le permet, une installation permettant de déterminer et de réguler la quantité de froid fournie à chaque local occupé à titre privatif. » ;

c) À la fin de la seconde phrase, les mots : « une installation répondant à cette obligation » sont remplacés par les mots : « des installations répondant à ces obligations » ;

2° Le deuxième alinéa est ainsi modifié :

a) Après le mot : « chauffage », sont insérés les mots : « , de refroidissement » ;

b) Après le mot : « chaleur », sont insérés les mots : « et de froid » ;

3° Le dernier alinéa est ainsi modifié :

a) Après le mot : « prescrits », sont insérés les mots : « , les caractéristiques techniques et les fonctionnalités des installations prévues au premier alinéa » ;

b) Les mots : « à l'obligation prévue au » sont remplacés par les mots : « en tout ou partie aux obligations prévues au même » ;

c) À la fin, les mots : « résultant de la nécessité de modifier l'ensemble de l'installation de chauffage » sont remplacés par les mots : « au regard des économies attendues » ;

4° (*nouveau*) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsqu'il n'est pas rentable ou techniquement possible d'utiliser des compteurs individuels pour déterminer la quantité de chaleur, des répartiteurs des frais de chauffage individuels sont utilisés pour déterminer la quantité de chaleur à chaque radiateur, à moins que

Texte adopté par le Sénat en première lecture

Article 21

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

1° Le premier alinéa est ainsi modifié :

a) La première phrase est ainsi modifiée :

– les mots : « pourvu d'un chauffage commun » sont remplacés par les mots : « d'habitation ou mixte pourvu d'une installation centrale de chauffage » ;

– après le mot : « déterminer », sont insérés les mots : « et de réguler » ;

b) Après la même première phrase, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Tout immeuble collectif d'habitation ou mixte pourvu d'une installation centrale de froid doit comporter, quand la technique le permet, une installation permettant de déterminer et de réguler la quantité de froid fournie à chaque local occupé à titre privatif. » ;

c) À la fin de la seconde phrase, les mots : « une installation répondant à cette obligation » sont remplacés par les mots : « des installations répondant à ces obligations » ;

2° Le deuxième alinéa est ainsi modifié :

a) Après le mot : « chauffage », sont insérés les mots : « , de refroidissement » ;

b) Après le mot : « chaleur », sont insérés les mots : « et de froid » ;

3° Le dernier alinéa est ainsi modifié :

a) Après le mot : « prescrits », sont insérés les mots : « , les caractéristiques techniques et les fonctionnalités des installations prévues au premier alinéa » ;

b) Les mots : « à l'obligation prévue au » sont remplacés par les mots : « en tout ou partie aux obligations prévues au même » ;

c) À la fin, les mots : « résultant de la nécessité de modifier l'ensemble de l'installation de chauffage » sont remplacés par les mots : « au regard des économies attendues » ;

4° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsqu'il n'est pas rentable ou techniquement possible d'utiliser des compteurs individuels pour déterminer la quantité de chaleur, des répartiteurs des frais de chauffage individuels sont utilisés pour déterminer la quantité de chaleur à chaque radiateur, à moins que

①

②

③

④

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

⑪

⑫

⑬

⑭

⑮

⑯

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

l'installation de tels répartiteurs ne soit ~~elle-même pas~~ rentable ~~ou~~ techniquement ~~impossible~~. Dans ces cas, d'autres méthodes rentables permettant de déterminer la quantité de chaleur fournie à chaque local occupé à titre privatif sont envisagées. ~~Le~~ décret en Conseil d'État précise le cadre de mise en place de ces méthodes. »

Article 21 bis A (nouveau)

I. – ~~Après le deuxième alinéa de l'article L. 125-2-3 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :~~

~~« À peine de nullité, le contrôle est transmis à l'observatoire mentionné à l'article L. 142-7. »~~

H. ~~Le titre III du livre I^{er} du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :~~

1° ~~L'article L. 133-6, le deuxième alinéa de l'article L. 134-1 et l'article L. 134-6 sont complétés par une phrase ainsi rédigée : « À peine de nullité, il est transmis à l'observatoire mentionné à l'article L. 142-7. » ;~~

2° ~~L'article L. 134-2 est complété par une phrase ainsi rédigée : « À peine de nullité, le diagnostic est transmis à l'observatoire mentionné à l'article L. 142-7. » ;~~

3° ~~Après la première phrase de l'article L. 134-7, est insérée une phrase ainsi rédigée : « À peine de nullité, il est transmis à l'observatoire mentionné à l'article L. 142-7. »~~

III. – ~~Le premier alinéa de l'article L. 134-4 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :~~

~~« Le diagnostic de performance énergétique mentionné aux articles L. 134-1 et L. 134-2 est mis à disposition du public par l'observatoire mentionné à l'article L. 142-7. »~~

IV. – ~~L'article L. 134-4-1 du code de la construction et de l'habitation est abrogé.~~

V. – ~~Le chapitre H du titre IV du livre I^{er} du code de la construction et de l'habitation est complété par une section 3 ainsi rédigée :~~

~~« Section 3~~

~~« Observatoire des diagnostics immobiliers~~

Texte adopté par le Sénat en première lecture

l'installation de tels répartiteurs ne soit ni rentable ni techniquement possible. Dans ces cas, d'autres méthodes rentables permettant de déterminer la quantité de chaleur fournie à chaque local occupé à titre privatif sont envisagées. Un décret en Conseil d'État précise le cadre de mise en place de ces méthodes. »

Article 21 bis AA (nouveau)

Après le mot : « situées », la fin de la première phrase de l'article L. 315-2 du code de l'énergie est ainsi rédigée : « dans un périmètre fixé par arrêté. »

Article 21 bis A

I et II. – *(Supprimés)*

①

III. – ~~Le premier alinéa de l'article L. 134-4 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :~~

~~« Le diagnostic de performance énergétique mentionné aux articles L. 134-1 et L. 134-2 est mis à disposition du public par l'observatoire mentionné à l'article L. 134-8. »~~

②

③

IV. – ~~L'article L. 134-4-2 du code de la construction et de l'habitation est abrogé.~~

④

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

⑤

~~« Section 4~~

⑥

~~« Observatoire des diagnostics immobiliers~~

⑦

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

« ~~Art. L. 142-7.~~ – Afin ~~d'améliorer~~ la connaissance des pouvoirs publics sur l'état des bâtiments, ~~de faciliter l'accès des personnes aux diagnostics immobiliers et de superviser l'activité des diagnostiqueurs immobiliers~~, il est institué un Observatoire des diagnostics immobiliers.

« ~~Art. L. 142-8.~~ – La personne qui établit les diagnostics mentionnés aux 1° à 4° et 6° à 8° de l'article L. 271-4 ~~les transmet~~ à l'Observatoire des diagnostics immobiliers, ~~qui assure leur enregistrement~~.

« Ces données ne peuvent pas être utilisées à des fins commerciales.

« ~~Art. L. 142-9.~~ La ~~personne qui procède au contrôle mentionné à l'article L. 125-2-3~~ ~~le transmet~~ à l'Observatoire des diagnostics immobiliers, ~~qui assure son enregistrement~~.

« ~~Art. L. 142-10.~~ L'observatoire ~~publie~~ les diagnostics devant être mis à disposition du public.

« ~~Art. L. 142-11.~~ À la demande d'un propriétaire ou d'un gestionnaire, l'observatoire ~~peut assurer la mise à disposition des diagnostics, états et contrôles d'un bâtiment à un tiers désigné par le propriétaire ou le gestionnaire du bâtiment~~.

« ~~Art. L. 142-12.~~ Le secrétariat de l'observatoire est ~~assuré~~ par l'établissement ~~mentionné~~ à l'article L. 142-1.

« ~~Art. L. 142-13.~~ – Un décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés, détermine les modalités d'application de la présente section. »

VI. – Le titre III du livre III de la première partie du code de la santé publique est ainsi modifié :

1° ~~Les articles L. 1331-11-1, L. 1334-1-1 et L. 1334-13 sont complétés par une phrase ainsi rédigée : « À peine de nullité, il est transmis à l'observatoire mentionné à l'article L. 142-7. » ;~~

2° L'article L. 1334-14 est abrogé.

VII. – L'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie transmet à l'observatoire mentionné à l'article L. ~~142-7~~ du code de la construction et de l'habitation l'ensemble des données collectées au titre de l'article L. 134-4-1 du même code avant le 31 décembre 2018.

Texte adopté par le Sénat en première lecture

« Art. L. 134-8 (nouveau). – Afin de faciliter la connaissance des citoyens et des pouvoirs publics sur l'état des bâtiments, il est institué un Observatoire des diagnostics immobiliers. ⑧

« Art. L. 134-9 (nouveau). – La personne qui établit les diagnostics mentionnés aux 1° à 4° et 6° à 8° du I de l'article L. 271-4 et celle qui procède au contrôle mentionné à l'article L. 125-2-3 transmettent ces documents à l'Observatoire des diagnostics immobiliers. ⑨

« Ces données ne peuvent pas être utilisées à des fins commerciales. ⑩

(Alinéa supprimé)

(Alinéa supprimé)

(Alinéa supprimé)

(Alinéa supprimé)

« Art. L. 134-10 (nouveau). – Un décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés, détermine les modalités d'application de la présente section. » ⑪

VI. – Le titre III du livre III de la première partie du code de la santé publique est ainsi modifié : ⑫

1° *(Supprimé)* ⑬

2° L'article L. 1334-14 et le a du 5° de l'article L. 1334-17 sont abrogés. ⑭

VII. – L'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie transmet à l'observatoire mentionné à l'article L. 134-8 du code de la construction et de l'habitation l'ensemble des données collectées au titre de l'article L. 134-4-1 du même code avant le 31 décembre 2019. ⑮

VIII (nouveau). – Les I à VI entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2020. ⑯

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Article 21 bis B (nouveau)

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

1° ~~À la fin de la deuxième phrase, les mots : « et d'habitat » sont remplacés par les mots : « , d'habitat et de ville durable » ;~~

2° ~~À la troisième phrase, les mots : « du ministère chargé de la construction et de l'habitation et aux services des autres ministères » sont remplacés par les mots : « de l'État, de ses opérateurs, de ses établissements publics, des collectivités territoriales, de leurs groupements et de leurs établissements publics » et, à la fin, les mots : « et d'habitat » sont remplacés par les mots : « , d'habitat et de ville durable » ;~~

3° ~~La dernière phrase est ainsi rédigée : « Il apporte son concours à l'ensemble de la filière du bâtiment et de la ville dans la mise en œuvre des transitions environnementales et numériques, notamment par la gestion et la mise à disposition d'outil numérique ou de base de données. »~~

Article 21 bis C (nouveau)

I. ~~Au premier alinéa de l'article L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation, les références : « 6°, 7° et 8° » sont remplacées par les références : « 6° et 7° ».~~

H. ~~Aux premier et second alinéas de~~

Texte adopté par le Sénat en première lecture

Article 21 bis B

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

1° L'article L. 142-1 est ainsi modifié : ②

a) Les trois dernières phrases du premier alinéa sont supprimées ; ③

b) (nouveau) Le troisième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « La composition du conseil d'administration assure une représentation des départements et collectivités d'outre-mer. » ; ④

2° Après le même article L. 142-1, il est inséré un article L. 142-1-1 ainsi rédigé : ⑤

« Art. L. 142-1-1 (nouveau). – Le _____ centre scientifique et technique du bâtiment procède ou fait procéder à des recherches scientifiques et techniques en matière de construction, d'habitat et de ville durable. ⑥

« Il apporte son concours à l'État, ses opérateurs, ses établissements publics ainsi qu'aux collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics dans leurs activités de définition, mise en œuvre et évaluation de leurs politiques publiques et actions en matière de construction, d'habitat et de ville durable. ⑦

« Il accompagne l'ensemble de la filière du bâtiment et de la ville pour leurs transitions numérique et environnementale, notamment par le développement, l'exploitation et la mise à disposition d'outils numériques ou de bases de données. » ; ⑧

3° *(Supprimé)* ⑨

Article 21 bis C (Supprimé)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

~~l'article L. 1331-11-1 du code de la santé publique, le mot : « trois » est remplacé par le mot : « dix ».~~

Texte adopté par le Sénat en première lecture

Article 21 bis DA (nouveau)

I. – Après le premier alinéa du II de l'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales, sont insérés six alinéas ainsi rédigés :

« La mission de contrôle des raccordements au réseau public de collecte consiste :

« 1° Dans le cas d'un raccordement neuf, à réhabiliter ou à modifier, en un examen préalable du projet de raccordement joint, s'il y a lieu, à tout dépôt de permis de construire ou d'aménager et en une vérification de l'exécution des travaux.

« À l'issue de ce contrôle, la commune établit un document qui évalue la conformité du projet de raccordement au regard des prescriptions réglementaires et du règlement de service tel que défini à l'article L. 2224-12 du présent code :

« 2° Dans les autres cas, en une vérification du fonctionnement et de l'entretien des équipements et ouvrages permettant le raccordement au réseau public d'assainissement.

« À l'issue du contrôle, la commune établit un document précisant les travaux à réaliser pour éliminer les dangers pour la santé des personnes et les risques avérés de pollution de l'environnement.

« Les modalités d'exécution de la mission de contrôle, les critères d'évaluation de la conformité, les critères d'évaluation des dangers pour la santé et des risques de pollution de l'environnement, ainsi que le contenu du document remis au propriétaire à l'issue du contrôle sont définis par un arrêté des ministres chargés de la santé et de l'environnement. »

II. – Après le premier alinéa de l'article L. 1331-1 du code de la santé publique, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le propriétaire fait procéder aux travaux prescrits par le document établi à l'issue du contrôle prévu au II de l'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales, dans un délai de deux ans suivant la notification de ce document. »

III. – L'article L. 1331-11-1 du code de la santé publique est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Lors de la vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, le document établi à l'issue du contrôle des équipements et ouvrages permettant ce raccordement effectué dans les conditions prévues à l'article L. 1331-1

①

②

③

④

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

⑪

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Article 21 bis D (nouveau)

I. – La section 3 du chapitre I^{er} du titre II du livre II du code de l'environnement est ainsi modifiée :

1° Le deuxième alinéa de l'article L. 221-7 est complété par les mots : « et de l'observatoire mentionné à l'article L. ~~221-9~~ » ;

2° L'article L. ~~221-9~~ est ainsi rédigé :

« Art. L. ~~221-9~~. – L'Observatoire de la qualité de l'air intérieur assure les missions suivantes :

« 1° La réalisation d'enquêtes nationales ou locales d'analyse de la qualité de l'air intérieur de bâtiments ;

« 2° La centralisation et la mise à disposition du public des évaluations mentionnées à l'article L. 221-8 ;

« 3° L'attestation pour les propriétaires et les exploitants tenus d'assurer une surveillance de la qualité de l'air intérieur de la transmission des données à l'observatoire ;

« 4° La détermination des méthodes de mesure et des performances minimales des instruments de mesure utilisés pour les évaluations mentionnées à l'article L. 221-8 ;

« 5° Une mission d'études, de conseil et d'expertise auprès des établissements recevant du public et des collectivités territoriales qui en font la demande.

« ~~Le secrétariat de l'Observatoire de la qualité de l'air intérieur est assuré par~~ l'organisme mentionné à l'article L. 142-1 du code de la construction et de l'habitation. »

Texte adopté par le Sénat en première lecture

du présent code et daté de moins de trois ans au moment de la signature de l'acte de vente est joint au dossier de diagnostic technique prévu aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

« Si le contrôle du raccordement du réseau public de collecte des eaux usées effectué dans les conditions prévues à l'article L. 1331-1 du présent code est daté de plus de trois ans ou inexistant, sa réalisation est à la charge du vendeur. »

IV. – Le 8° de l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« 8° Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif ou du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées mentionné à l'article L. 1331-11-1 du code de la santé publique ; ».

Article 21 bis D

I. – La section 3 du chapitre I^{er} du titre II du livre II du code de l'environnement est ainsi modifiée :

1° Le deuxième alinéa de l'article L. 221-7 est complété par les mots : « et de l'observatoire mentionné à l'article L. 221-8-1 » ;

2° Après l'article L. 221-8, il est inséré un article L. 221-8-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 221-8-1 (nouveau). – L'Observatoire de la qualité de l'air intérieur assure les missions suivantes :

« 1° La réalisation d'enquêtes nationales ou locales d'analyse de la qualité de l'air intérieur de bâtiments ;

« 2° La centralisation et la mise à disposition du public des évaluations mentionnées à l'article L. 221-8 ;

« 3° L'attestation pour les propriétaires et les exploitants tenus d'assurer une surveillance de la qualité de l'air intérieur de la transmission des données à l'observatoire ;

« 4° La détermination des méthodes de mesure et des performances minimales des instruments de mesure utilisés pour les évaluations mentionnées au même article L. 221-8 ;

« 5° Une mission d'études, de conseil et d'expertise auprès des établissements recevant du public et des collectivités territoriales qui en font la demande.

« L'organisme mentionné à l'article L. 142-1 du code de la construction et de l'habitation assure, en qualité d'opérateur, la mise en œuvre des actions de l'observatoire. »

⑫

⑬

⑭

①

②

③

④

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

III. – Le présent article entre en vigueur le 1^{er} janvier 2020.

Article 21 bis E (nouveau)

~~Après le deuxième alinéa de l'article L. 222-6 du code de l'environnement, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :~~

~~« Dans le cadre d'un plan de protection de l'atmosphère, le représentant de l'État dans le département peut interdire l'utilisation des appareils de chauffage contribuant fortement aux émissions de polluants atmosphériques. »~~

Article 21 bis F (nouveau)

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

Article 21 bis (nouveau)

~~L'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation est complété par un III ainsi rédigé :~~

~~« III. – Le propriétaire de l'immeuble qui a installé à ses frais des équipements d'une installation d'autoconsommation collective est fondé à demander à chaque usager acceptant de se raccorder à cet équipement, à titre de frais de branchement et d'utilisation, une quote-part des dépenses d'installation, d'entretien et de remplacement.~~

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

Article 22

Le titre VI du livre II du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Après le premier alinéa de l'article L. 261-10-1, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

« La garantie financière d'achèvement peut être mise en œuvre par l'acquéreur en cas de défaillance financière du vendeur, caractérisée par une absence de disposition des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

« Le garant financier de l'achèvement de l'immeuble peut faire désigner un administrateur *ad hoc*

Texte adopté par le Sénat en première lecture

II. – (*Non modifié*)

Articles 21 bis E, 21 bis F et 21 bis (Supprimés)

Article 22

Le titre VI du livre II du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Après le premier alinéa de l'article L. 261-10-1, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

« La garantie financière d'achèvement peut être mise en œuvre par l'acquéreur en cas de défaillance financière du vendeur, caractérisée par une absence de disposition des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

« Le garant financier de l'achèvement de l'immeuble peut faire désigner un administrateur *ad hoc*

⑪

①

②

③

④

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

par ordonnance sur requête. L'administrateur *ad hoc*, qui dispose des pouvoirs du maître de l'ouvrage, a pour mission de faire réaliser les travaux nécessaires à l'achèvement de l'immeuble. Il peut réaliser toutes les opérations qui y concourent et procéder à la réception de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-6 du code civil. Il dispose d'une assurance de responsabilité en application de l'article L. 241-2 du code des assurances. Sa rémunération est à la charge du garant.

« Lorsque sa garantie est mise en œuvre, le garant financier de l'achèvement de l'immeuble est seul fondé à exiger de l'acquéreur le paiement du solde du prix de vente, même si le vendeur fait l'objet d'une procédure au titre du livre VI du code de commerce. » ;

2° L'article L. 261-11 est ainsi modifié :

a) Après le *d*, il est inséré un *e* ainsi rédigé :

« *e*) La description des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution lorsque la vente est précédée d'un contrat préliminaire comportant la clause prévue au II de l'article L. 261-15 et dès lors que l'acquéreur n'a pas demandé au vendeur d'exécuter ou de faire exécuter les travaux dont il s'est réservé l'exécution. » ;

b) Au sixième alinéa, après le mot : « indications », sont insérés les mots : « prévues aux *a* à *d* du présent article » et les mots : « autres précisions prévues à l'alinéa précédent » sont remplacés par les mots : « précisions relatives aux parties d'immeuble non concernées par la vente » ;

3° L'article L. 261-15 est ainsi modifié :

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

b) (*Supprimé*)

c) Avant le dernier alinéa, il est inséré un II ainsi rédigé :

« II. – Le contrat préliminaire peut prévoir qu'en cas de conclusion de la vente, l'acquéreur se réserve l'exécution de travaux de finition ou d'installation d'équipements qu'il se procure par lui-même. Le contrat comporte alors une clause en caractères très apparents stipulant que l'acquéreur accepte la charge, le coût et les responsabilités qui résultent de ces travaux, qu'il réalise après la livraison de l'immeuble.

Texte adopté par le Sénat en première lecture

par ordonnance sur requête. L'administrateur *ad hoc*, qui dispose des pouvoirs du maître de l'ouvrage, a pour mission de faire réaliser les travaux nécessaires à l'achèvement de l'immeuble. Il peut réaliser toutes les opérations qui y concourent et procéder à la réception de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-6 du code civil. Il est réputé constructeur au sens de l'article 1792-1 du même code et dispose, à ce titre, d'une assurance de responsabilité en application de l'article L. 241-2 du code des assurances. Sa rémunération est à la charge du garant.

« Lorsque sa garantie est mise en œuvre, le garant financier de l'achèvement de l'immeuble est seul fondé à exiger de l'acquéreur le paiement du solde du prix de vente, même si le vendeur fait l'objet d'une procédure au titre du livre VI du code de commerce. » ;

2° L'article L. 261-11 est ainsi modifié :

a) Après le *d*, il est inséré un *e* ainsi rédigé :

« *e*) La description des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution lorsque la vente est précédée d'un contrat préliminaire comportant la clause prévue au II de l'article L. 261-15 et dès lors que l'acquéreur n'a pas demandé au vendeur d'exécuter ou de faire exécuter les travaux dont il s'est réservé l'exécution. » ;

b) Au sixième alinéa, après le mot : « indications », sont insérés les mots : « prévues aux *a* à *d* du présent article » et les mots : « autres précisions prévues à l'alinéa précédent » sont remplacés par les mots : « précisions relatives aux parties d'immeuble non concernées par la vente » ;

3° L'article L. 261-15 est ainsi modifié :

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

b) (*Supprimé*)

c) Avant le dernier alinéa, il est inséré un II ainsi rédigé :

« II. – Le contrat préliminaire peut prévoir qu'en cas de conclusion de la vente, l'acquéreur se réserve l'exécution de travaux de finition ou d'installation d'équipements qu'il se procure par lui-même. Le contrat comporte alors une clause en caractères très apparents stipulant que l'acquéreur accepte la charge, le coût et les responsabilités qui résultent de ces travaux, qu'il réalise après la livraison de l'immeuble.

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

⑪

⑫

⑬

⑭

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

« Dans ce cas, le contrat préliminaire précise :

« 1° Le prix du local réservé mentionné au deuxième alinéa du I, décomposé comme suit :

« a) Le prix de vente convenu ;

« b) Le coût des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution, ceux-ci étant décrits et chiffrés par le vendeur ;

« c) Le coût total de l'immeuble égal à la somme du prix convenu et du coût des travaux mentionnés aux a et b ;

« 2° Le délai dans lequel l'acquéreur peut revenir sur sa décision de se réserver l'exécution des travaux mentionnés au premier alinéa du présent II.

« Si l'acquéreur exerce la faculté prévue au 2°, le vendeur est tenu d'exécuter ou de faire exécuter les travaux dont l'acquéreur s'est réservé l'exécution aux prix et conditions mentionnés au contrat préliminaire.

« Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application du présent II, notamment la nature des travaux dont l'acquéreur peut se réserver l'exécution. » ;

d) Au début du dernier alinéa, est ajoutée la mention : « III. – » ;

4° L'article L. 262-7 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« La garantie d'achèvement est mise en œuvre dans les conditions prévues aux deuxième à avant-dernier alinéas de l'article L. 261-10-1. »

Article 23

I. – Le titre VI du livre IV du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° L'intitulé est ainsi rédigé : « Contrôles administratifs de la conformité des constructions, aménagements, installations et travaux » ;

Texte adopté par le Sénat en première lecture

« Dans ce cas, le contrat préliminaire précise :

« 1° Le prix du local réservé mentionné au deuxième alinéa du I, décomposé comme suit :

« a) Le prix de vente convenu ;

« b) Le coût des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution, ceux-ci étant décrits et chiffrés par le vendeur ;

« c) Le coût total de l'immeuble égal à la somme du prix convenu et du coût des travaux mentionnés aux a et b du présent 1° ;

« 2° Le délai dans lequel l'acquéreur peut revenir sur sa décision de se réserver l'exécution des travaux mentionnés au premier alinéa du présent II.

« Si l'acquéreur exerce la faculté prévue au 2°, le vendeur est tenu d'exécuter ou de faire exécuter les travaux dont l'acquéreur s'est réservé l'exécution aux prix et conditions mentionnés au contrat préliminaire.

« Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application du présent II, notamment la nature des travaux dont l'acquéreur peut se réserver l'exécution. » ;

d) Au début du dernier alinéa, est ajoutée la mention : « III. – » ;

4° L'article L. 262-7 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« La garantie d'achèvement est mise en œuvre dans les conditions prévues aux deuxième à avant-dernier alinéas de l'article L. 261-10-1. »

Article 22 bis A (nouveau)

À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 261-10 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « et d'habitation », sont insérés les mots : « conclu avec un consommateur ou un non professionnel au sens de l'article liminaire du code de la consommation ».

Article 23

I. – Le titre VI du livre IV du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° L'intitulé est ainsi rédigé : « Contrôles administratifs de la conformité des constructions, aménagements, installations et travaux » ;

⑮

⑯

⑰

⑱

⑲

⑳

㉑

㉒

㉓

㉔

㉕

①

②

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

2° Le chapitre I^{er} est ainsi modifié :

a) L'article L. 461-1 est ainsi rédigé :

« Art. L. 461-1. – Le préfet et l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 ou leurs délégués, ainsi que les fonctionnaires et les agents mentionnés à l'article L. 480-1 peuvent visiter les lieux accueillant ou susceptibles d'accueillir des constructions, aménagements, installations et travaux soumis aux dispositions du présent code afin de vérifier que ces dispositions sont respectées et se faire communiquer tous documents se rapportant à la réalisation de ces opérations.

« Le droit de visite et de communication prévu au premier alinéa du présent article s'exerce jusqu'à six ans après l'achèvement des travaux. » ;

b) Sont ajoutés des articles L. 461-2 à L. 461-4 ainsi rédigés :

« Art. L. 461-2. – Le droit de visite et de communication dans les lieux mentionnés à l'article L. 461-1 s'exerce entre 8 heures et 20 heures et, en dehors de ces heures, lorsque ces lieux sont ouverts au public.

« Les domiciles et les locaux comportant des parties à usage d'habitation ne peuvent cependant être visités qu'en présence de leur occupant et avec son assentiment.

« Art. L. 461-3. – I. – Lorsque l'accès à un domicile ou à un local comprenant des parties à usage d'habitation est refusé ou que la personne ayant qualité pour autoriser l'accès à un tel domicile ou à un tel local ne peut être atteinte, les visites peuvent être autorisées par ordonnance du juge des libertés et de la détention du tribunal de grande instance dans le ressort duquel sont situés les lieux ou les locaux à visiter.

~~« Le juge doit vérifier que la demande d'autorisation qui lui est soumise est fondée. Cette demande doit comporter tous les éléments d'information en possession du demandeur de nature à justifier la visite, notamment en établissant le refus de la personne d'autoriser la visite ou le constat de son absence et en justifiant de l'existence d'éléments matériels laissant à penser qu'un manquement ou une infraction est susceptible d'être relevé.~~

« L'ordonnance comporte l'adresse des lieux à visiter, le nom et la qualité des agents habilités à procéder aux opérations de visite ainsi que les heures auxquelles ces agents sont autorisés à se présenter.

« L'ordonnance est exécutoire par provision.

« II. – L'ordonnance est notifiée sur place au moment de la visite à l'occupant des lieux ou à son

Texte adopté par le Sénat en première lecture

2° Le chapitre I^{er} est ainsi modifié :

a) L'article L. 461-1 est ainsi rédigé :

« Art. L. 461-1. – Le préfet et l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 ou leurs délégués, ainsi que les fonctionnaires et les agents mentionnés à l'article L. 480-1 peuvent visiter les lieux accueillant ou susceptibles d'accueillir des constructions, aménagements, installations et travaux soumis aux dispositions du présent code afin de vérifier que ces dispositions sont respectées et se faire communiquer tous documents se rapportant à la réalisation de ces opérations.

« Le droit de visite et de communication prévu au premier alinéa du présent article s'exerce jusqu'à six ans après l'achèvement des travaux. » ;

b) Sont ajoutés des articles L. 461-2 à L. 461-4 ainsi rédigés :

« Art. L. 461-2. – Le droit de visite et de communication dans les lieux mentionnés à l'article L. 461-1 s'exerce entre 6 heures et 21 heures et, en dehors de ces heures, lorsque ces lieux sont ouverts au public.

« Les domiciles et les locaux comportant des parties à usage d'habitation ne peuvent cependant être visités qu'en présence de leur occupant et avec son assentiment.

« Art. L. 461-3. – I. – Lorsque l'accès à un domicile ou à un local comprenant des parties à usage d'habitation est refusé ou que la personne ayant qualité pour autoriser l'accès à un tel domicile ou à un tel local ne peut être atteinte, les visites peuvent être autorisées par ordonnance du juge des libertés et de la détention du tribunal de grande instance dans le ressort duquel sont situés les lieux ou les locaux à visiter.

(Alinéa supprimé)

« L'ordonnance comporte l'adresse des lieux à visiter, le nom et la qualité des agents habilités à procéder aux opérations de visite ainsi que les heures auxquelles ces agents sont autorisés à se présenter.

« L'ordonnance est exécutoire par provision.

« II. – L'ordonnance est notifiée sur place au moment de la visite à l'occupant des lieux ou à son

③

④

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

⑪

⑫

⑬

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

représentant, qui en reçoit copie intégrale contre récépissé ou émargement au procès-verbal de visite. En l'absence de l'occupant des lieux ou de son représentant, l'ordonnance est notifiée après la visite, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La notification est réputée faite à la date de réception figurant sur l'avis. À défaut de réception, il est procédé à la signification de l'ordonnance par acte d'huissier de justice.

« L'acte de notification comporte mention des voies et délais de recours contre l'ordonnance ayant autorisé la visite et contre le déroulement des opérations de visite. Il mentionne également que le juge ayant autorisé la visite peut être saisi d'une demande de suspension ou d'arrêt de cette visite.

« III. – La visite s'effectue sous l'autorité et le contrôle du juge des libertés et de la détention qui l'a autorisée. Le juge des libertés et de la détention peut, s'il l'estime utile, se rendre dans les locaux pendant l'intervention. À tout moment, il peut décider la suspension ou l'arrêt de la visite. La saisine du juge des libertés et de la détention aux fins de suspension ou d'arrêt des opérations de visite n'a pas d'effet suspensif.

« IV. – La visite est effectuée en présence de l'occupant des lieux ou de son représentant, qui peut se faire assister d'un conseil de son choix. En l'absence de l'occupant des lieux, les agents chargés de la visite ne peuvent procéder à celle-ci qu'en présence de deux témoins qui ne sont pas placés sous leur autorité.

« Un procès-verbal relatant les modalités et le déroulement de l'opération et consignait les constatations effectuées est dressé sur-le-champ par les agents qui ont procédé à la visite. Le procès-verbal est signé par ces agents et par l'occupant des lieux ou, le cas échéant, son représentant et les témoins. En cas de refus de signer, mention en est faite au procès-verbal.

« L'original du procès-verbal est, dès que celui-ci a été établi, adressé au juge qui a autorisé la visite. Une copie du procès-verbal est remise ou adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'occupant des lieux ou à son représentant.

« Le procès-verbal mentionne le délai et les voies de recours.

« V. – L'ordonnance autorisant la visite peut faire l'objet d'un appel devant le premier président de la cour d'appel suivant les règles prévues par le code de procédure civile. Les parties ne sont pas tenues de constituer avocat.

« Cet appel est formé par déclaration remise ou adressée par pli recommandé au greffe de la cour dans un délai de quinze jours. Ce délai court à compter de la notification de l'ordonnance. Cet appel n'est pas suspensif.

Texte adopté par le Sénat en première lecture

représentant, qui en reçoit copie intégrale contre récépissé ou émargement au procès-verbal de visite. En l'absence de l'occupant des lieux ou de son représentant, l'ordonnance est notifiée après la visite, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La notification est réputée faite à la date de réception figurant sur l'avis. À défaut de réception, il est procédé à la signification de l'ordonnance par acte d'huissier de justice.

« L'acte de notification comporte mention des voies et délais de recours contre l'ordonnance ayant autorisé la visite et contre le déroulement des opérations de visite. Il mentionne également que le juge ayant autorisé la visite peut être saisi d'une demande de suspension ou d'arrêt de cette visite. ⑭

« III. – La visite s'effectue sous l'autorité et le contrôle du juge des libertés et de la détention qui l'a autorisée. Le juge des libertés et de la détention peut, s'il l'estime utile, se rendre dans les locaux pendant l'intervention. À tout moment, il peut décider la suspension ou l'arrêt de la visite. La saisine du juge des libertés et de la détention aux fins de suspension ou d'arrêt des opérations de visite n'a pas d'effet suspensif. ⑮

« IV. – La visite est effectuée en présence de l'occupant des lieux ou de son représentant, qui peut se faire assister d'un conseil de son choix. En l'absence de l'occupant des lieux, les agents chargés de la visite ne peuvent procéder à celle-ci qu'en présence de deux témoins qui ne sont pas placés sous leur autorité. ⑯

« Un procès-verbal relatant les modalités et le déroulement de l'opération et consignait les constatations effectuées est dressé sur-le-champ par les agents qui ont procédé à la visite. Le procès-verbal est signé par ces agents et par l'occupant des lieux ou, le cas échéant, son représentant et les témoins. En cas de refus de signer, mention en est faite au procès-verbal. ⑰

« L'original du procès-verbal est, dès que celui-ci a été établi, adressé au juge qui a autorisé la visite. Une copie du procès-verbal est remise ou adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'occupant des lieux ou à son représentant. ⑱

« Le procès-verbal mentionne le délai et les voies de recours. ⑲

« V. – L'ordonnance autorisant la visite peut faire l'objet d'un appel devant le premier président de la cour d'appel suivant les règles prévues par le code de procédure civile. Les parties ne sont pas tenues de constituer avocat. ⑳

« Cet appel est formé par déclaration remise ou adressée par pli recommandé au greffe de la cour dans un délai de quinze jours. Ce délai court à compter de la notification de l'ordonnance. Cet appel n'est pas suspensif. ㉑

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

« Le greffe du tribunal de grande instance transmet sans délai le dossier de l'affaire au greffe de la cour d'appel où les parties peuvent le consulter.

« L'ordonnance du premier président de la cour d'appel est susceptible d'un pourvoi en cassation, selon les règles prévues par le code de procédure civile. Le délai de pourvoi en cassation est de quinze jours.

« VI. – Le premier président de la cour d'appel connaît des recours contre le déroulement des opérations de visite autorisées par le juge des libertés et de la détention suivant les règles prévues par le code de procédure civile. Les parties ne sont pas tenues de constituer avocat.

« Le recours est formé par déclaration remise ou adressée par pli recommandé au greffe de la cour dans un délai de quinze jours. Ce délai court à compter de la remise ou de la réception du procès-verbal de visite. Ce recours n'est pas suspensif.

« L'ordonnance du premier président de la cour d'appel est susceptible d'un pourvoi en cassation selon les règles prévues par le code de procédure civile. Le délai de pourvoi en cassation est de quinze jours.

« VII. – Le présent article est reproduit dans l'acte de notification de l'ordonnance du juge des libertés et de la détention autorisant la visite.

« *Art. L. 461-4.* – Sans préjudice de la procédure applicable aux infractions aux dispositions du présent code, lorsque, à l'issue de la visite prévue au présent chapitre, il est établi qu'une construction, un aménagement, une installation ou des travaux ont été réalisés sans permis ou sans décision de non-opposition à déclaration préalable, ou en méconnaissance d'un permis ou d'une décision de non-opposition à déclaration préalable, le préfet, l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 ou ses délégués peuvent mettre en demeure le maître d'ouvrage, dans un délai qu'ils déterminent et qui ne peut excéder six mois, de déposer, selon le cas, une demande de permis ou une déclaration préalable. » ;

3° L'article L. 462-2 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les visites effectuées dans le cadre du récolement des travaux sont soumises aux dispositions du premier alinéa de l'article L. 461-1 et des articles L. 461-2 et L. 461-3. »

II. – Le titre VIII du livre IV du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° L'article L. 480-12 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 480-12.* – Le fait de faire obstacle aux

Texte adopté par le Sénat en première lecture

« Le greffe du tribunal de grande instance transmet sans délai le dossier de l'affaire au greffe de la cour d'appel où les parties peuvent le consulter. (22)

« L'ordonnance du premier président de la cour d'appel est susceptible d'un pourvoi en cassation, selon les règles prévues par le code de procédure civile. Le délai de pourvoi en cassation est de quinze jours. (23)

« VI. – Le premier président de la cour d'appel connaît des recours contre le déroulement des opérations de visite autorisées par le juge des libertés et de la détention suivant les règles prévues par le code de procédure civile. Les parties ne sont pas tenues de constituer avocat. (24)

« Le recours est formé par déclaration remise ou adressée par pli recommandé au greffe de la cour dans un délai de quinze jours. Ce délai court à compter de la remise ou de la réception du procès-verbal de visite. Ce recours n'est pas suspensif. (25)

« L'ordonnance du premier président de la cour d'appel est susceptible d'un pourvoi en cassation selon les règles prévues par le code de procédure civile. Le délai de pourvoi en cassation est de quinze jours. (26)

« VII. – Le présent article est reproduit dans l'acte de notification de l'ordonnance du juge des libertés et de la détention autorisant la visite. (27)

« *Art. L. 461-4.* – Sans préjudice de la procédure applicable aux infractions aux dispositions du présent code, lorsque, à l'issue de la visite prévue au présent chapitre, il est établi qu'une construction, un aménagement, une installation ou des travaux ont été réalisés sans permis ou sans décision de non-opposition à déclaration préalable, ou en méconnaissance d'un permis ou d'une décision de non-opposition à déclaration préalable, le préfet, l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 ou ses délégués peuvent mettre en demeure le maître d'ouvrage, dans un délai qu'ils déterminent et qui ne peut excéder six mois, de déposer, selon le cas, une demande de permis ou une déclaration préalable. » ; (28)

3° L'article L. 462-2 est complété par un alinéa ainsi rédigé : (29)

« Les visites effectuées dans le cadre du récolement des travaux sont soumises aux dispositions du premier alinéa de l'article L. 461-1 et des articles L. 461-2 et L. 461-3. » (30)

II. – Le titre VIII du livre IV du code de l'urbanisme est ainsi modifié : (31)

1° L'article L. 480-12 est ainsi rédigé : (32)

« *Art. L. 480-12.* – Le fait de faire obstacle aux (33)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

fonctions exercées par les autorités, fonctionnaires et agents habilités à exercer les missions de contrôle administratif prévues au chapitre I^{er} du titre VI du présent livre ou de recherche et de constatation des infractions prévues par le présent code est puni de six mois d'emprisonnement et de 7 500 € d'amende. » ;

2° Il est ajouté un article L. 480-17 ainsi rédigé :

« Art. L. 480-17. – I. – Les fonctionnaires et agents mentionnés à l'article L. 480-1 recherchent et constatent les infractions prévues par le présent code en quelque lieu qu'elles soient commises.

« Toutefois, ils sont tenus d'informer le procureur de la République, qui peut s'y opposer, avant d'accéder aux établissements et locaux professionnels. Ils ne peuvent pénétrer dans ces lieux avant 8 heures et après 20 heures. En dehors de ces heures, ils y accèdent lorsque les locaux sont ouverts au public.

« II. – Les domiciles et les locaux comportant des parties à usage d'habitation ne peuvent être visités qu'entre 8 heures et 20 heures, avec l'assentiment de l'occupant ou, à défaut, en présence d'un officier de police judiciaire agissant conformément aux dispositions du code de procédure pénale relatives aux visites domiciliaires, perquisitions et saisies de pièces à conviction. Cet assentiment doit faire l'objet d'une déclaration écrite de la main de l'intéressé. Si celui-ci ne sait pas écrire, il en est fait mention au procès-verbal, ainsi que de son assentiment. »

III. – Le titre V du livre I^{er} du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le chapitre I^{er} est ainsi modifié :

a) L'article L. 151-1 est ainsi rédigé :

« Art. L. 151-1. – Le préfet et l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 du code de l'urbanisme, ou leurs délégués, ainsi que les fonctionnaires et les agents commissionnés à cet effet par le ministre chargé de la construction et assermentés peuvent visiter les constructions en cours soumises aux dispositions du présent code afin de vérifier que ces dispositions sont respectées et se faire communiquer tous documents se rapportant à la réalisation de ces opérations.

« Le droit de visite et de communication prévu au premier alinéa du présent article s'exerce jusqu'à six ans après l'achèvement des travaux. » ;

b) Sont ajoutés des articles L. 151-2 et L. 151-3 ainsi rédigés :

« Art. L. 151-2. – Le droit de visite et de

Texte adopté par le Sénat en première lecture

fonctions exercées par les autorités, fonctionnaires et agents habilités à exercer les missions de contrôle administratif prévues au chapitre I^{er} du titre VI du présent livre ou de recherche et de constatation des infractions prévues par le présent code est puni de six mois d'emprisonnement et de 7 500 € d'amende. » ;

2° Il est ajouté un article L. 480-17 ainsi rédigé :

« Art. L. 480-17. – I. – Les fonctionnaires et agents mentionnés à l'article L. 480-1 recherchent et constatent les infractions prévues par le présent code en quelque lieu qu'elles soient commises.

« Toutefois, ils sont tenus d'informer le procureur de la République, qui peut s'y opposer, avant d'accéder aux établissements et locaux professionnels. Ils ne peuvent pénétrer dans ces lieux avant 6 heures et après 21 heures. En dehors de ces heures, ils y accèdent lorsque les locaux sont ouverts au public.

« II. – Les domiciles et les locaux comportant des parties à usage d'habitation ne peuvent être visités qu'entre 6 heures et 21 heures, avec l'assentiment de l'occupant ou, à défaut, en présence d'un officier de police judiciaire agissant conformément aux dispositions du code de procédure pénale relatives aux visites domiciliaires, perquisitions et saisies de pièces à conviction. Cet assentiment doit faire l'objet d'une déclaration écrite de la main de l'intéressé. Si celui-ci ne sait pas écrire, il en est fait mention au procès-verbal, ainsi que de son assentiment. »

III. – Le titre V du livre I^{er} du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le chapitre I^{er} est ainsi modifié :

a) L'article L. 151-1 est ainsi rédigé :

« Art. L. 151-1. – Le préfet et l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 du code de l'urbanisme, ou leurs délégués, ainsi que les fonctionnaires et les agents commissionnés à cet effet par le ministre chargé de la construction et assermentés peuvent, sous réserve des dispositions de l'article L. 111-8-3-2 du présent code, visiter les constructions en cours soumises aux dispositions du présent code afin de vérifier que ces dispositions sont respectées et se faire communiquer tous documents se rapportant à la réalisation de ces opérations.

« Le droit de visite et de communication prévu au premier alinéa du présent article s'exerce jusqu'à six ans après l'achèvement des travaux. » ;

b) Sont ajoutés des articles L. 151-2 et L. 151-3 ainsi rédigés :

« Art. L. 151-2. – Le droit de visite et de

(34)

(35)

(36)

(37)

(38)

(39)

(40)

(41)

(42)

(43)

(44)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

communication dans les lieux mentionnés à l'article L. 151-1 s'exerce entre 8 heures et 20 heures et, en dehors de ces heures, lorsque ces lieux sont ouverts au public.

« Les domiciles et les locaux comportant des parties à usage d'habitation ne peuvent cependant être visités qu'en présence de leur occupant et avec son assentiment.

« Art. L. 151-3. – I. – Lorsque l'accès à un domicile ou à un local comprenant des parties à usage d'habitation est refusé ou que la personne ayant qualité pour autoriser l'accès à un tel domicile ou à un tel local ne peut être atteinte, les visites peuvent être autorisées par ordonnance du juge des libertés et de la détention du tribunal de grande instance dans le ressort duquel sont situés les lieux ou les locaux à visiter.

~~« Le juge doit vérifier que la demande d'autorisation qui lui est soumise est fondée. Cette demande doit comporter tous les éléments d'information en possession du demandeur de nature à justifier la visite, notamment en établissant le refus de la personne d'autoriser la visite ou le constat de son absence et en justifiant de l'existence d'éléments matériels laissant à penser qu'un manquement ou une infraction est susceptible d'être relevé.~~

« L'ordonnance comporte l'adresse des lieux à visiter, le nom et la qualité des agents habilités à procéder aux opérations de visite ainsi que les heures auxquelles ces agents sont autorisés à se présenter.

« L'ordonnance est exécutoire par provision.

« II. – L'ordonnance est notifiée sur place au moment de la visite à l'occupant des lieux ou à son représentant, qui en reçoit copie intégrale contre récépissé ou émargement au procès-verbal de visite. En l'absence de l'occupant des lieux ou de son représentant, l'ordonnance est notifiée après la visite, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La notification est réputée faite à la date de réception figurant sur l'avis. À défaut de réception, il est procédé à la signification de l'ordonnance par acte d'huissier de justice.

« L'acte de notification comporte mention des voies et délais de recours contre l'ordonnance ayant autorisé la visite et contre le déroulement des opérations de visite. Il mentionne également que le juge ayant autorisé la visite peut être saisi d'une demande de suspension ou d'arrêt de cette visite.

« III. – La visite s'effectue sous l'autorité et le contrôle du juge des libertés et de la détention qui l'a autorisée. Le juge des libertés et de la détention peut, s'il l'estime utile, se rendre dans les locaux pendant l'intervention. À tout moment, il peut décider la suspension ou l'arrêt de la visite. La saisine du juge des

Texte adopté par le Sénat en première lecture

communication dans les lieux mentionnés à l'article L. 151-1 s'exerce entre 6 heures et 21 heures et, en dehors de ces heures, lorsque ces lieux sont ouverts au public.

« Les domiciles et les locaux comportant des parties à usage d'habitation ne peuvent cependant être visités qu'en présence de leur occupant et avec son assentiment. (45)

« Art. L. 151-3. – I. – Lorsque l'accès à un domicile ou à un local comprenant des parties à usage d'habitation est refusé ou que la personne ayant qualité pour autoriser l'accès à un tel domicile ou à un tel local ne peut être atteinte, les visites peuvent être autorisées par ordonnance du juge des libertés et de la détention du tribunal de grande instance dans le ressort duquel sont situés les lieux ou les locaux à visiter. (46)

(Alinéa supprimé)

« L'ordonnance comporte l'adresse des lieux à visiter, le nom et la qualité des agents habilités à procéder aux opérations de visite ainsi que les heures auxquelles ces agents sont autorisés à se présenter. (47)

« L'ordonnance est exécutoire par provision. (48)

« II. – L'ordonnance est notifiée sur place au moment de la visite à l'occupant des lieux ou à son représentant, qui en reçoit copie intégrale contre récépissé ou émargement au procès-verbal de visite. En l'absence de l'occupant des lieux ou de son représentant, l'ordonnance est notifiée après la visite, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La notification est réputée faite à la date de réception figurant sur l'avis. À défaut de réception, il est procédé à la signification de l'ordonnance par acte d'huissier de justice. (49)

« L'acte de notification comporte mention des voies et délais de recours contre l'ordonnance ayant autorisé la visite et contre le déroulement des opérations de visite. Il mentionne également que le juge ayant autorisé la visite peut être saisi d'une demande de suspension ou d'arrêt de cette visite. (50)

« III. – La visite s'effectue sous l'autorité et le contrôle du juge des libertés et de la détention qui l'a autorisée. Le juge des libertés et de la détention peut, s'il l'estime utile, se rendre dans les locaux pendant l'intervention. À tout moment, il peut décider la suspension ou l'arrêt de la visite. La saisine du juge des (51)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

libertés et de la détention aux fins de suspension ou d'arrêt des opérations de visite n'a pas d'effet suspensif.

« IV. – La visite est effectuée en présence de l'occupant des lieux ou de son représentant, qui peut se faire assister d'un conseil de son choix. En l'absence de l'occupant des lieux, les agents chargés de la visite ne peuvent procéder à celle-ci qu'en présence de deux témoins qui ne sont pas placés sous leur autorité.

« Un procès-verbal relatant les modalités et le déroulement de l'opération et consignait les constatations effectuées est dressé sur-le-champ par les agents qui ont procédé à la visite. Le procès-verbal est signé par ces agents et par l'occupant des lieux ou, le cas échéant, son représentant et les témoins. En cas de refus de signer, mention en est faite au procès-verbal.

« L'original du procès-verbal est, dès que celui-ci a été établi, adressé au juge qui a autorisé la visite. Une copie du procès-verbal est remise ou adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'occupant des lieux ou à son représentant.

« Le procès-verbal mentionne le délai et les voies de recours.

« V. – L'ordonnance autorisant la visite peut faire l'objet d'un appel devant le premier président de la cour d'appel suivant les règles prévues par le code de procédure civile. Les parties ne sont pas tenues de constituer avocat.

« Cet appel est formé par déclaration remise ou adressée par pli recommandé au greffe de la cour dans un délai de quinze jours. Ce délai court à compter de la notification de l'ordonnance. Cet appel n'est pas suspensif.

« Le greffe du tribunal de grande instance transmet sans délai le dossier de l'affaire au greffe de la cour d'appel où les parties peuvent le consulter.

« L'ordonnance du premier président de la cour d'appel est susceptible d'un pourvoi en cassation, selon les règles prévues par le code de procédure civile. Le délai de pourvoi en cassation est de quinze jours.

« VI. – Le premier président de la cour d'appel connaît des recours contre le déroulement des opérations de visite autorisées par le juge des libertés et de la détention suivant les règles prévues par le code de procédure civile. Les parties ne sont pas tenues de constituer avocat.

« Le recours est formé par déclaration remise ou adressée par pli recommandé au greffe de la cour dans un délai de quinze jours. Ce délai court à compter de la remise ou de la réception du procès-verbal de visite. Ce recours n'est pas suspensif.

Texte adopté par le Sénat en première lecture

libertés et de la détention aux fins de suspension ou d'arrêt des opérations de visite n'a pas d'effet suspensif.

« IV. – La visite est effectuée en présence de l'occupant des lieux ou de son représentant, qui peut se faire assister d'un conseil de son choix. En l'absence de l'occupant des lieux, les agents chargés de la visite ne peuvent procéder à celle-ci qu'en présence de deux témoins qui ne sont pas placés sous leur autorité. (52)

« Un procès-verbal relatant les modalités et le déroulement de l'opération et consignait les constatations effectuées est dressé sur-le-champ par les agents qui ont procédé à la visite. Le procès-verbal est signé par ces agents et par l'occupant des lieux ou, le cas échéant, son représentant et les témoins. En cas de refus de signer, mention en est faite au procès-verbal. (53)

« L'original du procès-verbal est, dès que celui-ci a été établi, adressé au juge qui a autorisé la visite. Une copie du procès-verbal est remise ou adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'occupant des lieux ou à son représentant. (54)

« Le procès-verbal mentionne le délai et les voies de recours. (55)

« V. – L'ordonnance autorisant la visite peut faire l'objet d'un appel devant le premier président de la cour d'appel suivant les règles prévues par le code de procédure civile. Les parties ne sont pas tenues de constituer avocat. (56)

« Cet appel est formé par déclaration remise ou adressée par pli recommandé au greffe de la cour dans un délai de quinze jours. Ce délai court à compter de la notification de l'ordonnance. Cet appel n'est pas suspensif. (57)

« Le greffe du tribunal de grande instance transmet sans délai le dossier de l'affaire au greffe de la cour d'appel où les parties peuvent le consulter. (58)

« L'ordonnance du premier président de la cour d'appel est susceptible d'un pourvoi en cassation, selon les règles prévues par le code de procédure civile. Le délai de pourvoi en cassation est de quinze jours. (59)

« VI. – Le premier président de la cour d'appel connaît des recours contre le déroulement des opérations de visite autorisées par le juge des libertés et de la détention suivant les règles prévues par le code de procédure civile. Les parties ne sont pas tenues de constituer avocat. (60)

« Le recours est formé par déclaration remise ou adressée par pli recommandé au greffe de la cour dans un délai de quinze jours. Ce délai court à compter de la remise ou de la réception du procès-verbal de visite. Ce recours n'est pas suspensif. (61)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

« L'ordonnance du premier président de la cour d'appel est susceptible d'un pourvoi en cassation selon les règles prévues par le code de procédure civile. Le délai de pourvoi en cassation est de quinze jours.

« VII. – Le présent article est reproduit dans l'acte de notification de l'ordonnance du juge des libertés et de la détention autorisant la visite. » ;

2° Le chapitre II est ainsi modifié :

a) Le sixième alinéa de l'article L. 152-4 est supprimé ;

b) L'article L. 152-10 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 152-10.* – Le fait de faire obstacle aux fonctions exercées par les autorités, fonctionnaires et agents habilités à exercer des missions de recherche et de constatation des infractions prévues par le présent code est puni de six mois d'emprisonnement et de 7 500 € d'amende. » ;

c) Il est ajouté un article L. 152-13 ainsi rédigé :

« *Art. L. 152-13.* – I. – Les fonctionnaires et agents mentionnés à l'article L. 151-1 recherchent et constatent les infractions prévues par le présent code en quelque lieu qu'elles soient commises.

« Toutefois, ils sont tenus d'informer le procureur de la République, qui peut s'y opposer, avant d'accéder aux établissements et locaux professionnels. Ils ne peuvent pénétrer dans ces lieux avant ~~8~~ heures et après ~~20~~ heures. En dehors de ces heures, ils y accèdent lorsque les locaux sont ouverts au public.

« II. – Les domiciles et les locaux comportant des parties à usage d'habitation ne peuvent être visités qu'entre ~~8~~ heures et ~~20~~ heures, avec l'assentiment de l'occupant ou, à défaut, en présence d'un officier de police judiciaire agissant conformément aux dispositions du code de procédure pénale relatives aux visites domiciliaires, perquisitions et saisies de pièces à conviction. Cet assentiment doit faire l'objet d'une déclaration écrite de la main de l'intéressé. Si celui-ci ne sait pas écrire, il en est fait mention au procès-verbal, ainsi que de son assentiment. »

.....

Texte adopté par le Sénat en première lecture

« L'ordonnance du premier président de la cour d'appel est susceptible d'un pourvoi en cassation selon les règles prévues par le code de procédure civile. Le délai de pourvoi en cassation est de quinze jours. (62)

« VII. – Le présent article est reproduit dans l'acte de notification de l'ordonnance du juge des libertés et de la détention autorisant la visite. » ; (63)

2° Le chapitre II est ainsi modifié : (64)

a) Le sixième alinéa de l'article L. 152-4 est supprimé ; (65)

b) L'article L. 152-10 est ainsi rédigé : (66)

« *Art. L. 152-10.* – Le fait de faire obstacle aux fonctions exercées par les autorités, fonctionnaires et agents habilités à exercer des missions de recherche et de constatation des infractions prévues par le présent code est puni de six mois d'emprisonnement et de 7 500 € d'amende. » ; (67)

c) Il est ajouté un article L. 152-13 ainsi rédigé : (68)

« *Art. L. 152-13.* – I. – Les fonctionnaires et agents mentionnés à l'article L. 151-1 recherchent et constatent les infractions prévues par le présent code en quelque lieu qu'elles soient commises. (69)

« Toutefois, ils sont tenus d'informer le procureur de la République, qui peut s'y opposer, avant d'accéder aux établissements et locaux professionnels. Ils ne peuvent pénétrer dans ces lieux avant 6 heures et après 21 heures. En dehors de ces heures, ils y accèdent lorsque les locaux sont ouverts au public. (70)

« II. – Les domiciles et les locaux comportant des parties à usage d'habitation ne peuvent être visités qu'entre 6 heures et 21 heures, avec l'assentiment de l'occupant ou, à défaut, en présence d'un officier de police judiciaire agissant conformément aux dispositions du code de procédure pénale relatives aux visites domiciliaires, perquisitions et saisies de pièces à conviction. Cet assentiment doit faire l'objet d'une déclaration écrite de la main de l'intéressé. Si celui-ci ne sait pas écrire, il en est fait mention au procès-verbal ainsi que de son assentiment. » (71)

.....

Article 23 *ter* (nouveau)

À la seconde phrase du premier alinéa de l'article L. 442-8 du code de l'urbanisme, le mot : « sept » est remplacé par le mot : « dix ».

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en
première lecture**

CHAPITRE VI

Améliorer le traitement du contentieux de l'urbanisme

Article 24

I A (*nouveau*). – À la fin du 5° de l'article L. 421-9 du code de l'urbanisme, les mots : « permis de construire » sont remplacés par les mots : « qu'aucun permis de construire n'ait été obtenu alors que celui-ci était requis ».

I. – L'article L. 442-14 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« L'annulation, totale ou partielle, ou la déclaration d'illégalité d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale pour un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables au lotissement ne fait pas obstacle, pour l'application du présent article, au maintien de l'application des règles au vu desquelles le permis d'aménager a été accordé ou la décision de non-opposition a été prise. »

II. – Au premier alinéa du 1° de l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme, après le mot : « et », sont insérés les mots : « , sauf si le tribunal est saisi par le représentant de l'État dans le département sur le fondement du second alinéa de l'article L. 600-6, ».

III. – Le livre VI du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° L'article L. 600-1-2 est ainsi modifié :

a) Les mots : « un permis de construire, de démolir ou d'aménager » sont remplacés par les mots : « une décision relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol régie par le présent code » ;

b) Les mots : « les travaux » sont remplacés par les mots : « le projet autorisé » ;

c) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Le présent article n'est pas applicable aux décisions contestées par le pétitionnaire. » ;

2° Au début de l'article L. 600-3, sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :

« Un recours dirigé contre une décision de non-opposition à déclaration préalable ou contre un permis de construire, d'aménager ou de démolir ne peut être assorti d'une requête en référé suspension que jusqu'à

Texte adopté par le Sénat en première lecture

CHAPITRE VI

Améliorer le traitement du contentieux de l'urbanisme

Article 24

I A, I et II. – (*Non modifiés*)

III. – Le livre VI du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° A (*nouveau*) À l'article L. 600-1-1, les mots : « antérieurement à » sont remplacés par les mots : « au moins un an avant » ;

1° L'article L. 600-1-2 est ainsi modifié :

a) Les mots : « un permis de construire, de démolir ou d'aménager » sont remplacés par les mots : « une décision relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol régie par le présent code » ;

b) Les mots : « les travaux » sont remplacés par les mots : « le projet autorisé » ;

c) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Le présent article n'est pas applicable aux décisions contestées par le pétitionnaire. » ;

2° Au début de l'article L. 600-3, sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :

« Un recours dirigé contre une décision de non-opposition à déclaration préalable ou contre un permis de construire, d'aménager ou de démolir ne peut être assorti d'une requête en référé suspension que jusqu'à

①

②

③

④

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

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

« La condition d'urgence prévue à l'article L. 521-1 du code de justice administrative est présumée satisfaite. » ;

3° L'article L. 600-5 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 600-5.* – Sans préjudice de la mise en œuvre de l'article L. 600-5-1, le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou contre une décision de non-opposition à déclaration préalable, estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice n'affectant qu'une partie du projet peut être régularisé, limite à cette partie la portée de l'annulation qu'il prononce et, le cas échéant, fixe le délai dans lequel le titulaire de l'autorisation pourra en demander la régularisation, même après l'achèvement des travaux. Le refus par le juge de faire droit à une demande d'annulation partielle est motivé. » ;

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

« *Art. L. 600-5-1.* – Sans préjudice de la mise en œuvre de l'article L. 600-5, le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou contre une décision de non-opposition à déclaration préalable estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice entraînant l'illégalité de cet acte est susceptible d'être régularisé, sursoit à statuer, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation, même après l'achèvement des travaux. Si une mesure de régularisation est notifiée dans ce délai au juge, celui-ci statue après avoir invité les parties à présenter leurs observations. Le refus par le juge de faire droit à une demande de sursis à statuer est motivé. » ;

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

« *Art. L. 600-5-2.* – Lorsqu'un permis modificatif, une décision modificative ou une mesure de régularisation intervient au cours d'une instance portant sur un recours dirigé contre le permis de construire, de démolir ou d'aménager initialement délivré ou contre la décision de non-opposition à déclaration préalable initialement obtenue et que ce permis modificatif, cette décision modificative ou cette mesure de régularisation ont été communiqués aux parties à cette instance, la légalité de cet acte ne peut être contestée par les parties que dans le cadre de cette même instance. » ;

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

« Le représentant de l'État dans le département

Texte adopté par le Sénat en première lecture

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

« La condition d'urgence prévue à l'article L. 521-1 du code de justice administrative est présumée satisfaite. » ;

3° L'article L. 600-5 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 600-5.* – Sans préjudice de la mise en œuvre de l'article L. 600-5-1, le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou contre une décision de non-opposition à déclaration préalable, estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice n'affectant qu'une partie du projet peut être régularisé, limite à cette partie la portée de l'annulation qu'il prononce et, le cas échéant, fixe le délai dans lequel le titulaire de l'autorisation pourra en demander la régularisation, même après l'achèvement des travaux. Le refus par le juge de faire droit à une demande d'annulation partielle est motivé. » ;

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

« *Art. L. 600-5-1.* – Sans préjudice de la mise en œuvre de l'article L. 600-5, le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou contre une décision de non-opposition à déclaration préalable estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice entraînant l'illégalité de cet acte est susceptible d'être régularisé, sursoit à statuer, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation, même après l'achèvement des travaux. Si une mesure de régularisation est notifiée dans ce délai au juge, celui-ci statue après avoir invité les parties à présenter leurs observations. Le refus par le juge de faire droit à une demande de sursis à statuer est motivé. » ;

5° Après le même article L. 600-5-1, il est inséré un article L. 600-5-2 ainsi rédigé :

« *Art. L. 600-5-2.* – Lorsqu'un permis modificatif, une décision modificative ou une mesure de régularisation intervient au cours d'une instance portant sur un recours dirigé contre le permis de construire, de démolir ou d'aménager initialement délivré ou contre la décision de non-opposition à déclaration préalable initialement obtenue et que ce permis modificatif, cette décision modificative ou cette mesure de régularisation ont été communiqués aux parties à cette instance, la légalité de cet acte ne peut être contestée par les parties que dans le cadre de cette même instance. » ;

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

« Le représentant de l'État dans le département

⑪

⑫

⑬

⑭

⑮

⑯

⑰

⑱

⑲

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

peut également engager cette action lorsque la construction n'est pas située dans les zones mentionnées aux *a* à *n* du même 1°. » ;

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

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

b) Le second alinéa est ~~ainsi rédigé :~~

~~« Toute association de protection de l'environnement agréée en application de l'article L. 141-1 du code de l'environnement est présumée ne pas adopter de comportement abusif. » ;~~

8° L'article L. 600-8 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, après ~~les mots~~ : « ayant demandé », sont insérés les mots : « ou ayant l'intention de demander » ;

b) Au même premier alinéa, après ~~les mots~~ : « de ee recours », sont insérés les mots : « ou à ne pas introduire de recours » ;

c) Il est ajouté alinéa ainsi rédigé :

« Les transactions conclues avec des associations ne peuvent pas avoir pour contrepartie le versement d'une somme d'argent, sauf lorsque les associations agissent pour la défense de leurs intérêts matériels propres. » ;

9° Au début de l'article L. 600-12, sont ajoutés les mots : « Sous réserve de l'application des articles L. 600-12-1 et L. 442-14, » ;

10° Après l'article L. 600-12, il est inséré un article L. 600-12-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 600-12-1.* – L'annulation ou la déclaration d'illégalité d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale sont par elles-mêmes sans incidence sur les décisions relatives à l'utilisation du sol ou à l'occupation des sols régies par le présent code délivrées antérieurement à leur prononcé dès lors que ces annulations ou déclarations d'illégalité reposent sur un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables au projet.

« Le présent article n'est pas applicable aux décisions de refus ou d'opposition à déclaration préalable

Texte adopté par le Sénat en première lecture

peut également engager cette action lorsque la construction n'est pas située dans les zones mentionnées aux *a* à *n* du même 1°. » ;

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

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

b) Le second alinéa est supprimé ;

(Alinéa supprimé)

8° L'article L. 600-8 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, après le mot : « demandé », sont insérés les mots : « ou ayant l'intention de demander » ;

b) Au même premier alinéa, après le mot : « recours », sont insérés les mots : « ou à ne pas introduire de recours » ;

b bis) (nouveau) Au deuxième alinéa, après le mot : « enregistrée », sont insérés les mots : « , dans le délai d'un mois prévu à l'article 635 du même code, » ;

c) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Les transactions conclues avec des associations ne peuvent pas avoir pour contrepartie le versement d'une somme d'argent, sauf lorsque les associations agissent pour la défense de leurs intérêts matériels propres. » ;

9° Au début de l'article L. 600-12, sont ajoutés les mots : « Sous réserve de l'application des articles L. 600-12-1 et L. 442-14, » ;

10° Après le même article L. 600-12, il est inséré un article L. 600-12-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 600-12-1.* – L'annulation ou la déclaration d'illégalité d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale sont par elles-mêmes sans incidence sur les décisions relatives à l'utilisation du sol ou à l'occupation des sols régies par le présent code délivrées antérieurement à leur prononcé dès lors que ces annulations ou déclarations d'illégalité reposent sur un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables au projet.

« Le présent article n'est pas applicable aux décisions de refus de permis ou d'opposition à déclaration préalable. Pour ces décisions, l'annulation ou l'illégalité

(20)

(21)

(22)

(23)

(24)

(25)

(26)

(27)

(28)

(29)

(30)

(31)

(32)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

contestées par le pétitionnaire. » ;

11° L'article L. 600-13 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 600-13.* – Les dispositions du présent livre sont applicables aux recours pour excès de pouvoir formés contre les permis de construire qui tiennent lieu d'autorisation au titre d'une autre législation, sauf disposition contraire de cette dernière. »

IV. – Le présent article entre en vigueur le premier jour du deuxième mois suivant la ~~publication~~ de la présente loi.

Texte adopté par le Sénat en première lecture

du document d'urbanisme leur ayant servi de fondement entraîne l'annulation de ladite décision. » ;

11° L'article L. 600-13 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 600-13.* – Les dispositions du présent livre sont applicables aux recours pour excès de pouvoir formés contre les permis de construire qui tiennent lieu d'autorisation au titre d'une autre législation, sauf disposition contraire de cette dernière. » ;

12° (nouveau) Après le 4° de l'article L. 610-1, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Sauf fraude, le présent article n'est pas applicable lorsque le bénéficiaire d'une autorisation définitive relative à l'occupation ou l'utilisation du sol, délivrée selon les règles du présent code, exécute des travaux conformément à cette autorisation. »

IV. – Le présent article entre en vigueur le premier jour du deuxième mois suivant la promulgation de la présente loi.

Article 24 bis (nouveau)

Au 8° de l'article L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales, les mots : « pour le compte » sont remplacés par les mots : « lorsqu'elles sont mandataires ».

Article 24 ter (nouveau)

Le livre I^{er} du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Le titre préliminaire est complété par un chapitre VI ainsi rédigé :

« CHAPITRE VI

« Dialogue entre les collectivités territoriales et l'État

« Art. L. 106-1. – Les porteurs de projets et les collectivités territoriales disposent d'un référent juridique unique nommé par le représentant de l'État dans le département qui leur apporte conseil et information pour les dossiers dont l'instruction concerne les services de l'État dans les domaines de l'urbanisme, de l'aménagement et de l'environnement.

« Art. L. 106-2. – Il est institué, dans chaque département, une conférence de conciliation et d'accompagnement des projets locaux chargée de rechercher un accord entre l'autorité compétente pour élaborer les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme ou les cartes communales et les autres personnes associées à cette élaboration ou de formuler en

③

④

⑤

⑥

⑦

①

②

③

④

⑤

⑥

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en
première lecture**

**TITRE II
ÉVOLUTIONS DU SECTEUR DU LOGEMENT
SOCIAL**

CHAPITRE I^{ER}

Restructuration du secteur

Article 25

I. – Le chapitre III du titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° L'article L. 423-1 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est ainsi modifié :

– au début, est ajoutée la mention : « I. – » ;

– les mots : « et qui n'a pas construit au moins 500 logements ou accordé 300 prêts pendant une période de dix ans » sont remplacés par les mots : « , qui n'a pas construit au moins 500 logements pendant une période de dix ans et qui ne contribue pas suffisamment aux missions et objectifs d'intérêt général mentionnés aux

Texte adopté par le Sénat en première lecture

tant que de besoin des propositions alternatives.

« Cette conférence peut être également saisie, à l'initiative du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale de la commune d'implantation, de tout projet d'aménagement ou de construction pour lequel une décision ou un avis de l'État est nécessaire jusqu'à cette décision ou cet avis.

« Cette conférence peut être saisie de toute difficulté de mise en œuvre de dispositions législatives ou réglementaires en matière d'urbanisme, d'aménagement et de construction. Elle peut formuler des propositions de simplification.

« La composition, les conditions de saisine et les modalités de fonctionnement de cette conférence sont précisées par décret.

« Art. L. 106-3. – Le Gouvernement remet tous les deux ans au Parlement un rapport sur la politique qu'il entend conduire en matière de simplification dans la mise en œuvre des projets locaux d'urbanisme et d'aménagement. » ;

2° La section 6 du chapitre II du titre III est abrogée ;

3° À la fin du second alinéa de l'article L. 143-21, les mots : « commission de conciliation prévue à l'article L. 132-14 » sont remplacés par les mots : « conférence de conciliation et d'accompagnement des projets locaux prévue à l'article L. 106-2 ».

**TITRE II
ÉVOLUTIONS DU SECTEUR DU LOGEMENT
SOCIAL**

CHAPITRE I^{ER}

Restructuration du secteur

Article 25

I. – Le chapitre III du titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° L'article L. 423-1 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est ainsi modifié :

– au début, est ajoutée la mention : « I. – » ;

– les mots : « et qui n'a pas construit au moins 500 logements ou accordé 300 prêts pendant une période de dix ans » sont remplacés par les mots : « , qui n'a pas construit au moins 500 logements pendant une période de dix ans et qui ne contribue pas suffisamment aux missions et objectifs d'intérêt général mentionnés aux

⑦

⑧

⑨

⑩

⑪

⑫

①

②

③

④

⑤

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

articles L. 411 et L. 411-2 » ;

– après le mot : « peut », sont insérés les mots : « , après avoir été mis en mesure de présenter ses observations, » ;

– les mots : « de la construction et de l'habitation » sont remplacés par les mots : « du logement » ;

b) Le second alinéa est remplacé par six alinéas ainsi rédigés :

« Dans ce cas, le ministre chargé du logement peut, après avis de la commission mentionnée à l'article L. 452-2-1-1, mettre en demeure un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2 ou une société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1 d'acquérir tout ou partie des logements de cet organisme.

« La qualité de gestion technique et financière de l'organisme ou de la société acquéreur doit avoir été constatée à l'occasion d'un contrôle ou d'une évaluation prévus à l'article L. 342-2.

« L'opération ne peut avoir pour effet d'accroître de plus de 20 % le nombre de logements locatifs sociaux gérés par l'organisme ou la société d'économie mixte mis en demeure, sauf en cas d'accord de sa part, et ne peut pas excéder sa compétence géographique.

« Une aide mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 452-1 peut être accordée à l'organisme mis en demeure.

« En cas de désaccord constaté six mois après la mise en demeure sur le prix d'acquisition des logements de cet organisme, le ministre chargé du logement en fixe le prix après avis de la commission mentionnée à l'article L. 452-2-1-1. Les litiges relatifs à la fixation du prix sont portés devant la juridiction administrative.

« II. – Le premier alinéa du I n'est pas applicable aux organismes d'habitations à loyer modéré qui appartiennent à un groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-1-1. » ;

2° Les articles L. 423-1-1 à ~~L. 423-1-3~~ sont ainsi rédigés :

« Art. L. 423-1-1. – Les organismes mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1 peuvent constituer entre eux, afin d'améliorer l'efficacité de leur activité, un groupe d'organismes de logement social, selon l'une ~~ou l'autre~~ des modalités suivantes :

« 1° Soit en formant un ensemble de sociétés comportant majoritairement des organismes mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1, lorsque l'un d'entre eux ou une autre société contrôle directement ou indirectement

Texte adopté par le Sénat en première lecture

articles L. 411 et L. 411-2 » ;

– après le mot : « peut », sont insérés les mots : « , après avoir été mis en mesure de présenter ses observations, » ;

– les mots : « de la construction et de l'habitation » sont remplacés par les mots : « du logement » ;

b) Le second alinéa est remplacé par six alinéas ainsi rédigés :

« Dans ce cas, le ministre chargé du logement peut, après avis de la commission mentionnée à l'article L. 452-2-1-1, mettre en demeure un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2 ou une société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1 d'acquérir tout ou partie des logements de cet organisme.

« La qualité de gestion technique et financière de l'organisme ou de la société acquéreur doit avoir été constatée à l'occasion d'un contrôle ou d'une évaluation prévus à l'article L. 342-2.

« L'opération ne peut avoir pour effet d'accroître de plus de 20 % le nombre de logements locatifs sociaux gérés par l'organisme ou la société d'économie mixte mis en demeure, sauf en cas d'accord de sa part, et ne peut pas excéder sa compétence géographique.

« Une aide mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 452-1 peut être accordée à l'organisme ou à la société mis en demeure.

« En cas de désaccord constaté six mois après la mise en demeure sur le prix d'acquisition des logements de cet organisme, le ministre chargé du logement en fixe le prix après avis de la commission mentionnée à l'article L. 452-2-1-1. Les litiges relatifs à la fixation du prix sont portés devant la juridiction administrative.

« II. – Le premier alinéa du I n'est pas applicable aux organismes d'habitations à loyer modéré qui appartiennent à un groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-1-1. » ;

2° Les articles L. 423-1-1 et L. 423-1-2 sont ainsi rédigés :

« Art. L. 423-1-1. – Les organismes mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1 peuvent constituer entre eux, afin d'améliorer l'efficacité de leur activité, un groupe d'organismes de logement social, selon l'une des modalités suivantes :

« 1° Soit en formant un ensemble de sociétés comportant majoritairement des organismes mentionnés aux mêmes articles L. 411-2 et L. 481-1, lorsque l'un d'entre eux ou une autre société contrôle directement ou

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

⑪

⑫

⑬

⑭

⑮

⑯

⑰

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

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

« 2° Soit en formant un ensemble constitué d'une société de coordination au sens de l'article L. 423-1-2 du présent code et des détenteurs de son capital.

« Préalablement à cette constitution, les organismes sont tenus d'informer par courrier l'ensemble des locataires de leur décision.

« En cas de mise en place d'une représentation du personnel commune à plusieurs organismes constitutifs d'une société de coordination, les agents publics faisant partie du personnel de l'un ou de plusieurs de ses organismes constitutifs et représentés en leur sein par les mêmes instances représentatives du personnel que les salariés de droit privé doivent pouvoir l'être dans ces mêmes conditions au niveau du périmètre retenu pour la mise en place des instances au sein du groupe, quelle que soit la nature des organismes le composant.

« Les groupes d'organismes de logement social élaborent un cadre stratégique patrimonial commun à l'ensemble des organismes qui les constituent.

« Le cadre stratégique patrimonial définit des orientations générales et les grands objectifs chiffrés pour la politique patrimoniale en s'appuyant sur le plan stratégique de patrimoine de chaque organisme du groupe selon les dispositions du plan stratégique de patrimoine définies à l'article L. 411-9.

« Les groupes d'organismes de logement social élaborent un cadre stratégique d'utilité sociale commun à l'ensemble des organismes qui les constituent.

« Le cadre stratégique d'utilité sociale définit, à l'échelle de l'ensemble des organismes qui constituent le groupe, des orientations générales et des objectifs chiffrés pour les engagements sur la qualité de service rendu aux locataires, la politique patrimoniale, la gestion sociale, la concertation locative avec les locataires et, le cas échéant, la politique en faveur de l'hébergement et la politique d'accession.

« Les groupes d'organismes de logement social peuvent facturer des redevances ou des cotisations aux associés ou membres du groupe en contrepartie des avantages procurés.

« Art. L. 423-1-2. – Une société de coordination est une société anonyme agréée en application de l'article L. 422-5 du présent code, qui peut prendre la

Texte adopté par le Sénat en première lecture

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

« 2° Soit en formant un ensemble constitué d'une société de coordination au sens de l'article L. 423-1-2 du présent code et des détenteurs de son capital. (18)

« Préalablement à cette constitution, les organismes sont tenus d'informer par courrier l'ensemble des locataires de leur décision. (19)

« Les organismes mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1 ne peuvent appartenir simultanément à plusieurs groupes d'organismes de logement social. (20)

« En cas de mise en place d'une représentation du personnel commune à plusieurs organismes constitutifs d'une société de coordination, les agents publics faisant partie du personnel de l'un ou de plusieurs de ses organismes constitutifs et représentés en leur sein par les mêmes instances représentatives du personnel que les salariés de droit privé doivent pouvoir l'être dans ces mêmes conditions au niveau du périmètre retenu pour la mise en place des instances au sein du groupe, quelle que soit la nature des organismes le composant. (21)

« Les groupes d'organismes de logement social élaborent un cadre stratégique patrimonial commun à l'ensemble des organismes qui les constituent. (22)

« Le cadre stratégique patrimonial définit des orientations générales et les grands objectifs chiffrés pour la politique patrimoniale en s'appuyant sur le plan stratégique de patrimoine de chaque organisme du groupe selon les dispositions du plan stratégique de patrimoine définies à l'article L. 411-9. (23)

« Les groupes d'organismes de logement social élaborent un cadre stratégique d'utilité sociale commun à l'ensemble des organismes qui les constituent. (24)

« Le cadre stratégique d'utilité sociale définit, à l'échelle de l'ensemble des organismes qui constituent le groupe, des orientations générales et des objectifs chiffrés pour les engagements sur la qualité de service rendu aux locataires, la politique patrimoniale, la gestion sociale, la concertation locative avec les locataires et, le cas échéant, la politique en faveur de l'hébergement et la politique d'accession. (25)

« Les groupes d'organismes de logement social peuvent facturer des redevances ou des cotisations aux associés ou membres du groupe en contrepartie des avantages procurés. (26)

« Art. L. 423-1-2. – Une société de coordination est une société anonyme agréée en application de l'article L. 422-5 du présent code, qui peut prendre la (27)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

forme d'une société anonyme mentionnée à l'article L. 225-1 du code de commerce ou d'une société anonyme coopérative à capital variable, régie par les dispositions du présent article ainsi que par les dispositions non contraires de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, du code civil et du code de commerce.

« Sa dénomination sociale doit obligatoirement contenir les mots "société de coordination".

« Le capital ne peut être détenu que par des organismes actionnaires mentionnés aux articles L. 365-2, L. 411-2 et L. 481-1 du présent code. La société de coordination dispose d'un représentant sans voix délibérante dans le conseil de surveillance ou le conseil d'administration de chacun des organismes mentionnés aux mêmes articles L. 365-2, L. 411-2 et L. 481-1 qui sont actionnaires de cette société.

« Les organismes mentionnés auxdits articles L. 365-2, L. 411-2 et L. 481-1 ne peuvent pas appartenir simultanément à plusieurs sociétés de coordination.

« Les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, la commune de Paris, les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, la métropole de Lyon, la métropole d'Aix-Marseille-Provence, les départements et les régions et les maires des communes, sur le territoire desquels les organismes actionnaires possèdent des logements, sont représentés à l'assemblée générale et au conseil d'administration, au conseil de surveillance ~~ou dans l'organe délibérant en tenant lieu~~ de la société de coordination, ~~selon des modalités prévues par les statuts.~~

« Le conseil d'administration, le conseil de surveillance ~~ou l'organe délibérant en tenant lieu~~ de la société de coordination comprend des représentants des locataires des logements appartenant à ses organismes actionnaires, élus selon les dispositions communes aux organismes publics et aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré prévues au 3° du I de l'article L. 422-2-1 ~~du présent code.~~

« Pour l'application des cinquième et sixième alinéas du présent article et par dérogation aux articles L. 225-17 et L. 225-69 du code de commerce, le nombre des membres du conseil d'administration ou du conseil de surveillance peut excéder de quatre le nombre d'administrateurs ou de membres du conseil de surveillance fixé aux mêmes articles L. 225-17 et L. 225-69.

Texte adopté par le Sénat en première lecture

forme d'une société anonyme mentionnée à l'article L. 225-1 du code de commerce ou d'une société anonyme coopérative à capital variable, régie par les dispositions du présent article ainsi que par les dispositions non contraires de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, du code civil et du code de commerce.

« Sa dénomination sociale doit obligatoirement contenir les mots "société de coordination".

« Le capital ne peut être détenu que par des organismes actionnaires mentionnés aux articles L. 365-2, L. 411-2 et L. 481-1 du présent code. La société de coordination dispose d'un représentant sans voix délibérante dans le conseil de surveillance ou le conseil d'administration de chacun des organismes mentionnés aux mêmes articles L. 365-2, L. 411-2 et L. 481-1 qui sont actionnaires de cette société.

« Les organismes mentionnés auxdits articles L. 365-2, L. 411-2 et L. 481-1 ne peuvent appartenir simultanément ni à plusieurs sociétés de coordination ni à une société de coordination et à un autre groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-1-1.

« Les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, la commune de Paris, les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, la métropole de Lyon, la métropole d'Aix-Marseille-Provence, les départements, les régions et les communes, sur le territoire desquels les organismes actionnaires possèdent des logements, sont représentés à l'assemblée générale et au conseil d'administration ou au conseil de surveillance de la société de coordination. Les statuts précisent les modalités de cette représentation.

« Le conseil d'administration ou le conseil de surveillance de la société de coordination comprend des représentants des locataires des logements appartenant à ses organismes actionnaires, élus selon les dispositions communes aux organismes publics et aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré prévues au 3° du I de l'article L. 422-2-1.

« Pour l'application des cinquième et sixième alinéas du présent article et par dérogation aux articles L. 225-17 et L. 225-69 du code de commerce, le nombre des membres du conseil d'administration ou du conseil de surveillance peut excéder de quatre le nombre d'administrateurs ou de membres du conseil de surveillance fixé aux mêmes articles L. 225-17 et L. 225-69.

(28)

(29)

(30)

(31)

(32)

(33)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

« La société de coordination a pour objet pour les membres autres que les collectivités territoriales et leurs groupements :

« 1° D'élaborer le cadre stratégique patrimonial et le cadre stratégique d'utilité sociale mentionnés à l'article L. 423-1-1 ;

« 2° De définir la politique technique des associés ;

« 3° De définir et mettre œuvre une politique d'achat des biens et services, hors investissements immobiliers, nécessaires à l'exercice par les associés de leurs activités ;

« 4° De développer une unité identitaire des associés et de définir des moyens communs de communication, notamment par la création ou la licence de marques et de signes distinctifs ;

« 5° D'organiser, afin de mettre en œuvre les missions décrites au présent article, la mise à disposition des ressources disponibles par voie, notamment, de prêts et d'avances, et plus généralement par la conclusion de toute convention visant à accroître la capacité d'investissement des associés. Les prêts et avances consentis sont soumis au régime de déclaration mentionné aux articles L. 423-15 et L. 423-16 ;

« 6° D'appeler les cotisations nécessaires à l'accomplissement de ses missions ;

« 7° De prendre les mesures nécessaires pour garantir la soutenabilité financière du groupe ainsi que de chacun des organismes qui le constituent, autres que les collectivités territoriales et leurs groupements. Elle peut notamment décider d'interdire ou de limiter la distribution du résultat ou la réalisation d'un investissement. Lorsque la situation financière d'un organisme le justifie, elle peut le mettre en demeure de lui présenter les mesures qu'il s'engage à prendre en vue de remédier à sa situation dans un délai raisonnable. À défaut de rétablissement de la situation, et nonobstant toutes dispositions ou stipulations contraires, elle peut, après avoir au préalable consulté les organes dirigeants de l'organisme concerné, décider la cession totale ou partielle du patrimoine de cet organisme ou sa fusion avec un autre organisme du groupe. Lorsque cette cession concerne des organismes mentionnés aux articles L. 365-2 et L. 481-1, elle ne peut viser que les logements locatifs conventionnés en application de l'article L. 351-2 ;

« 8° D'assurer le contrôle de gestion des associés, d'élaborer une combinaison de leurs comptes annuels et de porter à la connaissance de l'organe délibérant les documents individuels de situation de ses associés, pour les membres autres que les collectivités territoriales et leurs groupements.

Texte adopté par le Sénat en première lecture

« La société de coordination a pour objet pour les membres autres que les collectivités territoriales et leurs groupements :

« 1° D'élaborer le cadre stratégique patrimonial et le cadre stratégique d'utilité sociale mentionnés à l'article L. 423-1-1 du présent code ;

« 2° De définir la politique technique des associés ;

« 3° De définir et mettre œuvre une politique d'achat des biens et services, hors investissements immobiliers, nécessaires à l'exercice par les associés de leurs activités ;

« 4° De développer une unité identitaire des associés et de définir des moyens communs de communication, notamment par la création ou la licence de marques et de signes distinctifs ;

« 5° D'organiser, afin de mettre en œuvre les missions décrites au présent article, la mise à disposition des ressources disponibles par voie, notamment, de prêts et d'avances, et plus généralement par la conclusion de toute convention visant à accroître la capacité d'investissement des associés. Les prêts et avances consentis sont soumis au régime de déclaration mentionné aux articles L. 423-15 et L. 423-16 ;

« 6° D'appeler les cotisations nécessaires à l'accomplissement de ses missions ;

« 7° De prendre les mesures nécessaires pour garantir la soutenabilité financière du groupe ainsi que de chacun des organismes qui le constituent, autres que les collectivités territoriales et leurs groupements. Elle peut notamment décider d'interdire ou de limiter la distribution du résultat ou la réalisation d'un investissement. Lorsque la situation financière d'un organisme le justifie, elle peut le mettre en demeure de lui présenter les mesures qu'il s'engage à prendre en vue de remédier à sa situation dans un délai raisonnable. À défaut de rétablissement de la situation, et nonobstant toutes dispositions ou stipulations contraires, elle peut, après avoir au préalable consulté les organes dirigeants de l'organisme concerné, décider la cession totale ou partielle du patrimoine de cet organisme ou sa fusion avec un autre organisme du groupe. Lorsque cette cession concerne des organismes mentionnés aux articles L. 365-2 et L. 481-1, elle ne peut viser que les logements locatifs conventionnés en application de l'article L. 351-2 ;

« 8° D'assurer le contrôle de gestion des associés, d'établir et de publier une combinaison de ses comptes annuels avec ceux de ses actionnaires mentionnés aux articles L. 365-2, L. 411-2 et L. 481-1 et de porter à la connaissance de l'organe délibérant les documents individuels de situation de ses associés, pour les membres autres que les collectivités territoriales et leurs

③4

③5

③6

③7

③8

③9

④0

④1

④2

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

« À la demande de ses associés, elle peut également avoir pour objet :

« aa) (nouveau) De mettre en commun des moyens humains et matériels au profit de ses actionnaires ;

« a) D'assister, comme prestataire de services, ses actionnaires organismes d'habitations à loyer modéré dans toutes les interventions de ces derniers sur des immeubles qui leur appartiennent ou qu'ils gèrent ;

« b) D'assurer tout ou partie de la maîtrise d'ouvrage des opérations de construction neuve, rénovation ou réhabilitation d'ensembles immobiliers pour le compte de ses actionnaires organismes d'habitation à loyer modéré et des sociétés de construction constituées en application du titre I^{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 dont ils sont associés ;

« c) De réaliser, pour le compte de ses actionnaires et dans le cadre d'une convention passée par la société avec la ou les collectivités territoriales ou le ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents sur le ou les périmètres où sont conduits des projets en commun, toutes les interventions foncières, les actions ou les opérations d'aménagement prévues par le code de l'urbanisme et le présent code qui sont nécessaires. ~~Les dispositions de l'article L. 443-14 ne sont pas applicables~~ aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par ces réalisations.

~~« Les activités d'intérêt général mentionnées au huitième alinéa de l'article L. 411-2 et au quatrième alinéa de l'article L. 481-1 réalisées par la société de coordination font ensemble l'objet d'une comptabilité distincte de celle de ses autres activités.~~

« Dans le même cadre, la société de coordination peut également avoir pour objet, après y avoir été spécialement agréée dans les conditions fixées à l'article L. 422-5 après accord de la ou des collectivités territoriales concernées ou, le cas échéant, de leurs groupements, d'exercer certaines des compétences énumérées aux quatrième alinéa et suivants de l'article L. 422-2 et qui sont communes aux organismes publics et aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré.

~~« Art. L. 423-1-3. Par exception au troisième alinéa de l'article L. 423-1-2, le capital de la société de coordination peut également être détenu dans une limite de 50 % de celui-ci par des sociétés mentionnées à~~

Texte adopté par le Sénat en première lecture

groupements.

« À la demande de ses associés, elle peut également avoir pour objet :

« aa) De mettre en commun des moyens humains et matériels au profit de ses actionnaires ;

« a) D'assister, comme prestataire de services, ses actionnaires organismes d'habitations à loyer modéré et sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 dans toutes les interventions de ces derniers sur des immeubles qui leur appartiennent ou qu'ils gèrent ;

« b) D'assurer tout ou partie de la maîtrise d'ouvrage des opérations de construction neuve, rénovation ou réhabilitation d'ensembles immobiliers pour le compte de ses actionnaires organismes d'habitations à loyer modéré, sociétés d'économie mixte agréées en application du même article L. 481-1, et 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 dont ils sont associés ;

« c) De réaliser, pour le compte de ses actionnaires et dans le cadre d'une convention passée par la société avec la ou les collectivités territoriales ou le ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents sur le ou les périmètres où sont conduits des projets en commun, toutes les interventions foncières, les actions ou les opérations d'aménagement prévues par le code de l'urbanisme et le présent code qui sont nécessaires. L'article L. 443-14 n'est pas applicable aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par ces réalisations.

(Alinéa supprimé)

« Dans le même cadre, la société de coordination peut également avoir pour objet, après y avoir été spécialement agréée dans les conditions fixées à l'article L. 422-5 après accord de la ou des collectivités territoriales concernées ou, le cas échéant, de leurs groupements, d'exercer certaines des compétences énumérées aux quatrième alinéa et suivants de l'article L. 422-2 et qui sont communes aux organismes publics et aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré. » ;

(Alinéa supprimé)

(43)

(44)

(45)

(46)

(47)

(48)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

~~l'article L. 1521-1 du code général des collectivités territoriales qui ne sont pas agréées en application de l'article L. 481-1 du présent code et par des sociétés mentionnées aux articles L. 1531-1 et L. 1541-1 du code général des collectivités territoriales. »;~~

3° L'article L. 423-2 est ainsi rédigé :

« Art. L. 423-2. – I. – Les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 qui gèrent moins de ~~15 000~~ logements sociaux appartiennent à un groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-1-1.

« Cette obligation ne s'applique pas :

« 1° Aux organismes dont l'activité principale au cours des trois dernières années est une activité d'accession sociale à la propriété au sens du dixième alinéa de l'article L. 411-2 et qui n'ont pas construit ou acquis plus de 600 logements locatifs sociaux au cours des six dernières années ;

« 2° Aux organismes ayant leur siège dans un département dans lequel aucun autre organisme ou société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1 n'appartenant pas à un groupe au sens de l'article L. 423-1-1, ni aucun groupe au sens du même article L. 423-1-1, n'a son siège-

« Un groupe d'organismes de logement social au sens ~~du~~ article L. 423-1-1 gère au moins ~~15 000~~ logements ou constitue l'unique groupe de logement social ayant son siège dans un département.

« II. – Lorsqu'un organisme mentionné à l'article L. 411-2 ne respecte pas l'obligation mentionnée au premier alinéa du I du présent article, le ministre chargé du logement peut le mettre en demeure de céder tout ou partie de son patrimoine ou tout ou partie de son capital à un ou plusieurs organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 ou sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 nommément désignés, ou de souscrire au moins une part sociale d'une société ~~anonyme~~ de coordination. Dans ce cas, le ministre peut également, après avis de la commission mentionnée à l'article L. 452-2-1-1, mettre en demeure soit un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2 ou une société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1 d'acquérir tout ou partie des logements ou tout ou partie

Texte adopté par le Sénat en première lecture

2° bis (nouveau) L'article L. 423-1-3 est abrogé :

3° L'article L. 423-2 est ainsi rédigé :

« Art. L. 423-2. – I. – Les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 qui gèrent moins de 10 000 logements sociaux appartiennent à un groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-1-1.

« Cette obligation ne s'applique pas :

« 1° Aux organismes dont l'activité principale au cours des trois dernières années est une activité d'accession sociale à la propriété au sens du dixième alinéa de l'article L. 411-2 et qui n'ont pas construit ou acquis plus de 600 logements locatifs sociaux au cours des six dernières années ;

« 2° Aux organismes ayant leur siège dans un département dans lequel aucun autre organisme ou société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1 n'appartenant pas à un groupe au sens de l'article L. 423-1-1, ni aucun groupe au sens du même article L. 423-1-1, n'a son siège ;

« 3° (nouveau) À compter du 1^{er} janvier 2021, aux offices publics de l'habitat rattachés à un établissement public territorial de la métropole du Grand Paris remplissant l'obligation prévue au dernier alinéa de l'article L. 421-6, dans sa rédaction résultant de la loi n° du portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

« Un groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-1-1 gère au moins 10 000 logements ou constitue l'unique groupe de logement social ayant son siège dans un département.

« II. – Lorsqu'un organisme mentionné à l'article L. 411-2 ne respecte pas l'obligation mentionnée au premier alinéa du I du présent article, le ministre chargé du logement peut le mettre en demeure de céder tout ou partie de son patrimoine ou tout ou partie de son capital à un ou plusieurs organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 ou sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 nommément désignés, ou de souscrire au moins une part sociale d'une société de coordination. Dans ce cas, le ministre peut également, après avis de la commission mentionnée à l'article L. 452-2-1-1, mettre en demeure soit un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2 ou une société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1 d'acquérir tout ou partie des logements ou tout ou partie du capital d'un

(49)

(50)

(51)

(52)

(53)

(54)

(55)

(56)

(57)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

du capital d'un organisme qui ne respecte pas l'obligation prévue au premier alinéa du I du présent article, soit une société de coordination mentionnée à l'article L. 423-1-2 et ses actionnaires de permettre à cet organisme de souscrire au moins une part sociale de la société de coordination.

« La qualité de gestion technique et financière de l'organisme ou de la société acquéreur doit avoir été constatée à l'occasion d'un contrôle ou d'une évaluation prévus à l'article L. 342-2.

« En cas d'acquisition des logements, l'opération ne peut avoir pour effet d'accroître de plus de 20 % le nombre de logements locatifs sociaux gérés par l'organisme ou la société d'économie mixte mis en demeure, sauf en cas d'accord de sa part, et ne peut pas excéder sa compétence géographique. En cas d'acquisition de capital ou de souscription d'au moins une part sociale d'une société de coordination, l'opération ne peut avoir pour effet d'augmenter de plus de 20 % le nombre de logements gérés par l'organisme ou la société mis en demeure ou par le groupe auquel il appartient, sauf en cas d'accord de sa part.

« Une aide prévue au troisième alinéa de l'article L. 452-1 peut être accordée à l'organisme ou à la société mis en demeure.

« En cas de désaccord constaté six mois après la mise en demeure sur le prix d'acquisition des logements ou du capital d'un organisme, le ministre chargé du logement en fixe le prix après avis de la commission mentionnée à l'article L. 452-2-1-1. Les litiges relatifs à la fixation du prix sont portés devant la juridiction administrative.

« III. – Le présent article ne s'applique pas aux organismes dont le siège social est situé en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion, à Mayotte et en Corse. »

II. – Après l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation, sont insérés des articles L. 481-1-1 et L. 481-1-2 ainsi rédigés :

« Art. L. 481-1-1. – I. – Toute société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1 qui gère moins de 1 500 logements sociaux, qui n'a pas construit au moins 500 logements sociaux pendant une période de dix ans et qui ne contribue pas suffisamment aux missions et objectifs d'intérêt général mentionnés aux articles L. 411 et L. 411-2 peut, après avoir été mis en mesure de présenter ses observations, se voir retirer son agrément par arrêté du ministre chargé du logement.

« Dans ce cas, le ministre chargé du logement peut, après avis de la commission mentionnée à l'article L. 452-2-1-1, mettre en demeure un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à

Texte adopté par le Sénat en première lecture

organisme qui ne respecte pas l'obligation prévue au premier alinéa du I du présent article, soit une société de coordination mentionnée à l'article L. 423-1-2 et ses actionnaires de permettre à cet organisme de souscrire au moins une part sociale de la société de coordination.

« La qualité de gestion technique et financière de l'organisme ou de la société acquéreur doit avoir été constatée à l'occasion d'un contrôle ou d'une évaluation prévus à l'article L. 342-2. (58)

« En cas d'acquisition des logements, l'opération ne peut avoir pour effet d'accroître de plus de 20 % le nombre de logements locatifs sociaux gérés par l'organisme ou la société d'économie mixte mis en demeure, sauf en cas d'accord de sa part, et ne peut pas excéder sa compétence géographique. En cas d'acquisition de capital ou de souscription d'au moins une part sociale d'une société de coordination, l'opération ne peut avoir pour effet d'augmenter de plus de 20 % le nombre de logements gérés par l'organisme ou la société mis en demeure ou par le groupe auquel il appartient, sauf en cas d'accord de sa part. (59)

« Une aide prévue au troisième alinéa de l'article L. 452-1 peut être accordée à l'organisme ou à la société mis en demeure. (60)

« En cas de désaccord constaté six mois après la mise en demeure sur le prix d'acquisition des logements ou du capital d'un organisme, le ministre chargé du logement en fixe le prix après avis de la commission mentionnée à l'article L. 452-2-1-1. Les litiges relatifs à la fixation du prix sont portés devant la juridiction administrative. (61)

« III. – Le présent article ne s'applique pas aux organismes dont le siège social est situé en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion, à Mayotte et en Corse. » (62)

II. – Après l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation, sont insérés des articles L. 481-1-1 et L. 481-1-2 ainsi rédigés : (63)

« Art. L. 481-1-1. – I. – Toute société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1 qui gère moins de 1 500 logements sociaux, qui n'a pas construit au moins 500 logements sociaux pendant une période de dix ans et qui ne contribue pas suffisamment aux missions et objectifs d'intérêt général mentionnés aux articles L. 411 et L. 411-2 peut, après avoir été mis en mesure de présenter ses observations, se voir retirer son agrément par arrêté du ministre chargé du logement. (64)

« Dans ce cas, le ministre chargé du logement peut, après avis de la commission mentionnée à l'article L. 452-2-1-1, mettre en demeure un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à (65)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

l'article L. 411-2 ou une société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1 d'acquérir tout ou partie des logements locatifs conventionnés en application de l'article L. 351-2 de cette société d'économie mixte.

« La qualité de gestion technique et financière de l'organisme ou de la société acquéreur doit avoir été constatée à l'occasion d'un contrôle ou d'une évaluation prévus à l'article L. 342-2.

« L'opération ne peut avoir pour effet d'accroître de plus de 20 % le nombre de logements locatifs sociaux gérés par l'organisme ou la société d'économie mixte mis en demeure, sauf en cas d'accord de sa part.

« Une aide prévue au troisième alinéa de l'article L. 452-1 peut être accordée à l'organisme ou à la société d'économie mixte mis en demeure.

« En cas de désaccord constaté six mois après la mise en demeure sur le prix d'acquisition des logements de la société d'économie mixte, le ministre chargé du logement en fixe le prix après avis de la commission mentionnée à l'article L. 452-2-1-1. Les litiges relatifs à la fixation du prix sont portés devant la juridiction administrative.

« II. – Le premier alinéa du I n'est pas applicable aux sociétés d'économie mixte qui appartiennent à un groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-1-1.

« *Art. L. 481-1-2* – I. – Une société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1 qui gère moins de ~~15 000~~ logements sociaux appartient à un groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-1-1.

« Cette obligation ne s'applique pas :

« 1° A (*nouveau*) Aux sociétés d'économie mixte dont l'activité relevant de leur agrément en application de l'article L. 481-1 ne constitue pas l'activité principale et qui n'ont pas construit ou acquis plus de 600 logements locatifs sociaux au cours des six dernières années ;

« 1° Aux sociétés d'économie mixte dont le chiffre d'affaires moyen sur trois ans de l'ensemble de leurs activités et de celles des sociétés dans lesquelles elles détiennent des participations majoritaires, y compris celles ne relevant pas de leur agrément en application de l'article L. 481-1, est supérieur à ~~50~~ millions d'euros ;

« 2° Aux sociétés d'économie mixte ayant leur siège dans un département dans lequel aucune autre société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1 ni aucun organisme mentionné à l'article L. 411-2, n'appartenant pas à un groupe au sens de l'article L. 423-1-1, ni aucun groupe au sens du même

Texte adopté par le Sénat en première lecture

l'article L. 411-2 ou une société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1 d'acquérir tout ou partie des logements locatifs conventionnés en application de l'article L. 351-2 de cette société d'économie mixte.

« La qualité de gestion technique et financière de l'organisme ou de la société acquéreur doit avoir été constatée à l'occasion d'un contrôle ou d'une évaluation prévus à l'article L. 342-2.

« L'opération ne peut avoir pour effet d'accroître de plus de 20 % le nombre de logements locatifs sociaux gérés par l'organisme ou la société d'économie mixte mis en demeure, sauf en cas d'accord de sa part, et ne peut excéder sa compétence géographique.

« Une aide prévue au troisième alinéa de l'article L. 452-1 peut être accordée à l'organisme ou à la société d'économie mixte mis en demeure.

« En cas de désaccord constaté six mois après la mise en demeure sur le prix d'acquisition des logements de la société d'économie mixte, le ministre chargé du logement en fixe le prix après avis de la commission mentionnée à l'article L. 452-2-1-1. Les litiges relatifs à la fixation du prix sont portés devant la juridiction administrative.

« II. – Le premier alinéa du I n'est pas applicable aux sociétés d'économie mixte qui appartiennent à un groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-1-1.

« *Art. L. 481-1-2* – I. – Une société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1 qui gère moins de 10 000 logements sociaux appartient à un groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-1-1.

« Cette obligation ne s'applique pas :

« 1° A Aux sociétés d'économie mixte dont l'activité relevant de leur agrément en application de l'article L. 481-1 ne constitue pas l'activité principale et qui n'ont pas construit ou acquis plus de 600 logements locatifs sociaux au cours des six dernières années ;

« 1° Aux sociétés d'économie mixte dont le chiffre d'affaires moyen sur trois ans de l'ensemble de leurs activités et de celles des sociétés dans lesquelles elles détiennent des participations majoritaires, y compris celles ne relevant pas de leur agrément en application du même article L. 481-1, est supérieur à 25 millions d'euros ;

« 2° Aux sociétés d'économie mixte ayant leur siège dans un département dans lequel aucune autre société d'économie mixte agréée en application dudit article L. 481-1 ni aucun organisme mentionné à l'article L. 411-2, n'appartenant pas à un groupe au sens de l'article L. 423-1-1, ni aucun groupe au sens du même

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

article L. 423-1-1 n'a son siège.

« Un groupe d'organismes de logement social gère au moins ~~15 000~~ logements ou, lorsqu'il compte au moins deux sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1, réalise un chiffre d'affaires consolidé moyen sur trois ans au moins supérieur à ~~50~~ millions d'euros pour l'ensemble des activités des sociétés qui le composent ou dans lesquelles le groupe ou les sociétés qui le composent détiennent des participations majoritaires, y compris les activités des sociétés d'économie mixtes ne relevant pas de leur agrément en application ~~de l'~~article L. 481-1, ou constitue l'unique groupe ayant son siège dans un département.

« II. – Lorsqu'~~un organisme mentionné~~ à l'article ~~L. 411-2~~ ne respecte pas l'obligation mentionnée au premier alinéa du I du présent article, le ministre chargé du logement peut le mettre en demeure de céder tout ou partie de ses logements locatifs conventionnés en application de l'article L. 351-2 à un ou plusieurs organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 ou sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 nommément désignés, ou de souscrire au moins une part ~~sozial~~ d'une société ~~anonyme~~ de coordination. Dans ce cas, le ministre peut également, après avis de la commission mentionnée à l'article L. 452-2-1-1, mettre en demeure soit un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2 ou une société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1 d'acquérir tout ou partie des logements locatifs conventionnés en application de l'article L. 351-2 d'une société d'économie mixte qui ne respecte pas l'obligation prévue au premier alinéa du I du présent article, soit une société de coordination mentionnée à l'article L. 423-1-2 et ses actionnaires de permettre à cette société d'économie mixte de souscrire au moins une part sociale de la société de coordination.

« La qualité de gestion technique et financière de l'organisme ou de la société acquéreur doit avoir été constatée à l'occasion d'un contrôle ou d'une évaluation prévus à l'article L. 342-2.

« En cas d'acquisition des logements, l'opération ne peut avoir pour effet d'accroître de plus de 20 % le nombre de logements locatifs sociaux gérés par l'organisme ou la société d'économie mixte mis en demeure, sauf en cas d'accord de sa part, et ne peut pas excéder sa compétence géographique. En cas d'acquisition de capital ou de souscription d'au moins une part sociale d'une société de coordination, l'opération ne peut avoir pour effet d'augmenter de plus de 20 % le nombre de logements gérés par l'organisme ou la société mis en demeure ou par le groupe auquel il appartient, sauf en cas d'accord de sa part.

« Une aide prévue au troisième alinéa de l'article L. 452-1 peut être accordée à l'organisme ou à la

Texte adopté par le Sénat en première lecture

article L. 423-1-1 n'a son siège.

« Un groupe d'organismes de logement social gère au moins 10 000 logements ou, lorsqu'il compte au moins deux sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1, réalise un chiffre d'affaires consolidé moyen sur trois ans au moins supérieur à 25 millions d'euros pour l'ensemble des activités des sociétés qui le composent ou dans lesquelles le groupe ou les sociétés qui le composent détiennent des participations majoritaires, y compris les activités des sociétés d'économie mixtes ne relevant pas de leur agrément en application du même article L. 481-1, ou constitue l'unique groupe ayant son siège dans un département.

« II. – Lorsqu'une société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1 ne respecte pas l'obligation mentionnée au premier alinéa du I du présent article, le ministre chargé du logement peut le mettre en demeure de céder tout ou partie de ses logements locatifs conventionnés en application de l'article L. 351-2 à un ou plusieurs organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 ou sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 nommément désignés, ou de souscrire au moins une part sociale d'une société de coordination. Dans ce cas, le ministre peut également, après avis de la commission mentionnée à l'article L. 452-2-1-1, mettre en demeure soit un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2 ou une société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1 d'acquérir tout ou partie des logements locatifs conventionnés en application de l'article L. 351-2 d'une société d'économie mixte qui ne respecte pas l'obligation prévue au premier alinéa du I du présent article, soit une société de coordination mentionnée à l'article L. 423-1-2 et ses actionnaires de permettre à cette société d'économie mixte de souscrire au moins une part sociale de la société de coordination.

« La qualité de gestion technique et financière de l'organisme ou de la société acquéreur doit avoir été constatée à l'occasion d'un contrôle ou d'une évaluation prévus à l'article L. 342-2.

« En cas d'acquisition des logements, l'opération ne peut avoir pour effet d'accroître de plus de 20 % le nombre de logements locatifs sociaux gérés par l'organisme ou la société d'économie mixte mis en demeure, sauf en cas d'accord de sa part, et ne peut pas excéder sa compétence géographique. En cas d'acquisition de capital ou de souscription d'au moins une part sociale d'une société de coordination, l'opération ne peut avoir pour effet d'augmenter de plus de 20 % le nombre de logements gérés par l'organisme ou la société mis en demeure ou par le groupe auquel il appartient, sauf en cas d'accord de sa part.

« Une aide prévue au troisième alinéa de l'article L. 452-1 peut être accordée à l'organisme ou à la

(76)

(77)

(78)

(79)

(80)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

société mis en demeure.

« En cas de désaccord constaté six mois après la mise en demeure sur le prix d'acquisition des logements ou du capital d'un organisme, le ministre chargé du logement en fixe le prix après avis de la commission mentionnée à l'article L. 452-2-1-1. Les litiges relatifs à la fixation du prix sont portés devant la juridiction administrative.

« III. – Le présent article ne s'applique pas aux organismes dont le siège social est situé à en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion, à Mayotte et en Corse. »

II *bis* (nouveau). – L'article ~~L. 481-8~~ du code de la construction et de l'habitation est ~~complété~~ par un alinéa ainsi rédigé :

« Elles peuvent également construire des ~~logements pour~~ la gendarmerie nationale. »

III. – Les articles L. 423-2 et L. 481-1-2 du code de la construction et de l'habitation dans leur rédaction résultant de la présente loi entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2021.

Les articles L. 423-1-1, L. 423-1-2 et L. 423-1-3 du même code demeurent applicables dans leur rédaction antérieure à la présente loi aux sociétés anonymes agréées en application de ces dispositions à la date de ~~publication~~ de la présente loi. Ces sociétés continuent à bénéficier des dispositions du 4^o du 1 de l'article 207 et du 2^o de l'article 1461 du code général des impôts.

Texte adopté par le Sénat en première lecture

société mis en demeure.

« En cas de désaccord constaté six mois après la mise en demeure sur le prix d'acquisition des logements ou du capital d'un organisme, le ministre chargé du logement en fixe le prix après avis de la commission mentionnée à l'article L. 452-2-1-1. Les litiges relatifs à la fixation du prix sont portés devant la juridiction administrative. (81)

« III. – Le présent article ne s'applique pas aux organismes dont le siège social est situé en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion, à Mayotte et en Corse. » (82)

II *bis*. – Après le cinquième alinéa de l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé : (83)

« Elles peuvent également réaliser des travaux, acquérir, construire et gérer des immeubles à usage d'habitation destinés aux fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationales, des services départementaux d'incendie et de secours ou des services pénitentiaires, ainsi que les locaux accessoires à ces immeubles et les locaux nécessaires au fonctionnement des gendarmeries. » (84)

II *ter* (nouveau). – Au premier alinéa de l'article L. 312-3-1 du code de la construction et de l'habitation, le mot : « vingt-sixième » est remplacé par les mots : « trente et unième ». (85)

III. – Les articles L. 423-2 et L. 481-1-2 du code de la construction et de l'habitation dans leur rédaction résultant de la présente loi entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2021. (86)

Par exception, l'article L. 423-2 du même code est applicable au 1^{er} janvier 2023 aux offices publics d'habitat auxquels le dernier alinéa de l'article L. 421-6 dudit code, dans sa rédaction résultant de la présente loi s'applique. Lorsqu'au 1^{er} janvier 2021, les offices publics d'habitat d'une même collectivité de rattachement appartiennent à un même groupe en application du I de l'article L. 423-2 du même code, l'article L. 421-6 du même code, dans sa rédaction résultant de la présente loi, leur est applicable au 1^{er} janvier 2023. (87)

Les articles L. 423-1-1, L. 423-1-2 et L. 423-1-3 du même code demeurent applicables dans leur rédaction antérieure à la présente loi aux sociétés anonymes agréées en application de ces dispositions à la date de promulgation de la présente loi. Ces sociétés continuent à bénéficier des dispositions du 4^o du 1 de l'article 207 et du 2^o de l'article 1461 du code général des impôts. (88)

IV (nouveau). – L'article L. 452-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié : (89)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en première lecture

1° Le troisième alinéa est ainsi rédigé :

« Elle accorde des concours financiers destinés à accompagner les réorganisations, les fusions et les regroupements des organismes d'habitations à loyer modéré prévus à l'article L. 411-2, des organismes agréés en application de l'article L. 365-2 et des sociétés d'économie mixte prévues à l'article L. 481-1. » ;

2° La première phrase du cinquième alinéa est supprimée.

V (nouveau). – L'article L. 452-2-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Art. L. 452-2-1. – Une commission de péréquation et de réorganisation des organismes de logement locatif social est placée auprès du conseil d'administration mentionné à l'article L. 452-2 et composée de représentants de l'État, 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 aux troisième et cinquième alinéas de l'article L. 452-1. »

VI (nouveau). – L'article L. 452-2-1-1 du code de la construction et de l'habitation est abrogé.

VII (nouveau). – Pour les collectivités attributaires de l'excédent résultant de la liquidation d'un office public de l'habitat, il peut être dérogé à la règle des deux tiers mentionnée au 3° de l'article L. 431-4 du code de la construction et de l'habitation, au plus tard, jusqu'au 1^{er} août 2019.

Article 27

I. – Le premier alinéa de l'article L. 423-15 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

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

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

Article 27

I. – Le premier alinéa de l'article L. 423-15 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

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

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

⑨0

⑨1

⑨2

⑨3

⑨4

⑨5

⑨6

①

②

③

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

II. – Le premier alinéa de l'article L. 423-16 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

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

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

III. – L'article L. 481-8 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

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

IV. – Après le 6 de l'article L. 511-6 du code monétaire et financier, il est inséré un 6 *bis* ainsi rédigé :

« 6 *bis*. Aux organismes et sociétés qui constituent un groupe d'organismes de logement social mentionné à l'article L. 423-1-1 du code de la construction et de l'habitation pour les opérations de crédit auxquelles ils procèdent entre eux ; ».

V. – L'article L. 511-7 du code monétaire et financier est ainsi modifié :

1° Après le I, il est inséré un I *bis* ainsi rédigé :

« I *bis*. – Les interdictions définies à l'article L. 511-5 ne font pas obstacle à ce que les organismes et sociétés qui constituent un groupe d'organismes de logement social mentionné à l'article L. 423-1-1 du code de la construction et de l'habitation procèdent à des opérations de trésorerie entre eux- » ;

Texte adopté par le Sénat en première lecture

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

1° La première phrase est ainsi modifiée : ⑤

a) (nouveau) Après la référence : « L. 313-16 », sont insérés les mots : « et d'autres catégories de prêts en application du 6 *bis* de l'article L. 511-6 » ; ⑥

b) Sont ajoutés les mots : « ainsi qu'à tout autre organisme mentionné aux articles L. 365-2, L. 411-2 et L. 481-1 membre du même groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-1-1 que lui » ; ⑦

1° bis (nouveau) Au début de la deuxième phrase, les mots : « Ce prêt est soumis » sont remplacés par les mots : « Ces prêts sont soumis » ; ⑧

2° À la troisième phrase, le mot : « conjointe » est remplacé par les mots : « de l'un » et les mots : « deux mois » sont remplacés par les mots : « quinze jours ». ⑨

III et IV. – (*Non modifiés*) ⑩

V. – L'article L. 511-7 du code monétaire et financier est ainsi modifié : ⑪

1° Après le I, il est inséré un I *bis* ainsi rédigé : ⑫

« I *bis*. – Les interdictions définies à l'article L. 511-5 ne font pas obstacle à ce que les organismes et sociétés qui constituent un groupe d'organismes de logement social mentionné à l'article L. 423-1-1 du code de la construction et de l'habitation procèdent à des opérations de trésorerie entre eux dans les conditions prévues à l'article L. 423-15 du même code. » ; ⑬

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

2° (*Supprimé*)

Article 27 bis A (nouveau)

Après l'article L. 421-4 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 421-4-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 421-4-1. – Les offices publics de l'habitat peuvent accorder des sûretés réelles mobilières dès lors que cela est susceptible de faciliter leur action dans le cadre de la réglementation des habitations à loyer modéré.

« Les biens faisant l'objet d'une telle sûreté ne peuvent être saisis que selon les formes et sous les conditions prévues aux articles L. 211-1 ~~et suivants~~ et L. 511-1 ~~et suivants~~ du code des procédures civiles d'exécution.

« Les offices publics de l'habitat ne peuvent pas accorder de sûretés réelles mobilières générales. »

Article 27 bis B (nouveau)

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

II. – À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 228-36 du code de commerce, ~~après le mot : « limitée », sont insérés les mots : « et les sociétés de coordination au sens de l'article L. 423-1-1 du code de la construction et de l'habitation ».~~

Texte adopté par le Sénat en première lecture

2° (*Supprimé*)

VI (nouveau). – L'article L. 421-18 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Après le mot : « placés », la fin est ainsi rédigée : « qu'en titres, parts ou actions suivants : » ;

2° Sont ajoutés des 1° et 2° ainsi rédigés :

« 1° En titres émis ou garantis par les États membres de la Communauté européenne ou les autres États parties à l'accord sur l'Espace économique européen :

« 2° En titres émis par un organisme mentionné aux articles L. 411-2, L. 481-1 et L. 423-1-1 du présent code membre du même groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-1-1. »

Article 27 bis A

Après l'article L. 421-4 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 421-4-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 421-4-1. – Les offices publics de l'habitat peuvent accorder des sûretés réelles mobilières dès lors que cela est susceptible de faciliter leur action dans le cadre de la réglementation des habitations à loyer modéré.

« Les biens faisant l'objet d'une telle sûreté ne peuvent être saisis que selon les formes et sous les conditions prévues aux articles L. 211-1 à L. 211-5 et L. 511-1 à L. 512-2 du code des procédures civiles d'exécution.

« Les offices publics de l'habitat ne peuvent pas accorder de sûretés réelles mobilières générales. »

Article 27 bis B

I. – À l'article L. 213-32 du code monétaire et financier, après la première occurrence du mot : « coopératives », sont insérés les mots : « , les sociétés de coordination au sens de l'article L. 423-1-1 du code de la construction et de l'habitation, les offices publics de l'habitat mentionnés à l'article L. 411-2 du même code, les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré mentionnées à l'article L. 422-2 dudit code, ».

II. – La première phrase du premier alinéa de l'article L. 228-36 du code de commerce est ainsi modifiée :

1° (*nouveau*) Les mots : « et les sociétés » sont remplacés par les mots : « , les sociétés » ;

⑭

⑮

⑯

⑰

⑱

⑲

①

②

③

④

①

②

③

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en première lecture

.....

CHAPITRE II

Adaptation des conditions d'activité des organismes de logement social

Article 28

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

1° L'article L. 411-2 est ainsi modifié :

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

« – les sociétés ~~anonymes~~ de coordination ;

« – les sociétés ~~anonymes~~ de vente d'habitations à loyer modéré. » ;

a bis) (nouveau) Le onzième alinéa est complété par les mots : « et les services que les organismes d'habitations à loyer modéré se rendent entre eux pour les besoins des opérations susmentionnées » ;

b) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Ils enregistrent les résultats de l'activité relevant de la gestion de services d'intérêt économique général mentionnés au présent article sur un compte ne pouvant être utilisé qu'au financement de cette activité. Toutefois, les sociétés peuvent les utiliser à la distribution d'un dividende, dans la limite d'un montant fixé par les clauses types mentionnées à l'article L. 422-5. » ;

2° L'article L. 421-1 est ainsi modifié :

aaa) (nouveau) Le 2° est complété par deux phrases ainsi rédigées : « Lorsqu'ils se voient confier par convention la réalisation d'une opération de restructuration urbaine ou de revitalisation de centre-ville, celle-ci comprend toutes opérations ou actions ou tous aménagements ou équipements de nature à favoriser une politique de développement social urbain. Dans ce cas, la convention peut inclure des actions d'insertion

.....

CHAPITRE II

Adaptation des conditions d'activité des organismes de logement social

Article 28

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

1° L'article L. 411-2 est ainsi modifié :

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

« – les sociétés de coordination mentionnées à l'article L. 423-1-2 ;

« – les sociétés de vente d'habitations à loyer modéré mentionnées à l'article L. 422-4. » ;

a bis A) (nouveau) (Supprimé non transmis par le Sénat)

a bis) Le onzième alinéa est complété par les mots : « et les services que les organismes d'habitations à loyer modéré se rendent entre eux pour les besoins des opérations susmentionnées » ;

b) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Ils enregistrent les résultats de l'activité relevant de la gestion de services d'intérêt économique général mentionnés au présent article sur un compte ne pouvant être utilisé qu'au financement de cette activité. Toutefois, les sociétés peuvent les utiliser à la distribution d'un dividende, dans la limite d'un montant fixé par les clauses types mentionnées à l'article L. 422-5. » ;

2° L'article L. 421-1 est ainsi modifié :

aaa) Le 2° est complété par deux phrases ainsi rédigées : « Lorsqu'ils se voient confier par convention la réalisation d'une opération de restructuration urbaine ou de revitalisation de centre-ville, celle-ci comprend toutes opérations ou actions ou tous aménagements ou équipements de nature à favoriser une politique de développement social urbain. Dans ce cas, la convention peut inclure des actions d'insertion professionnelle et

④

①

②

③

④

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

⑪

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

professionnelle et sociale en faveur des habitants ; »

aa) (nouveau) À la seconde phrase du 10°, les mots : « et à titre transitoire pour une période de six ans » sont supprimés et le mot : « cinq » est remplacé par le mot : « dix » ;

a) Le 17° est complété par une phrase ainsi rédigée : « Lorsque ce seuil est dépassé, elles doivent réaliser ces prestations de services au sein d'une filiale ; »

b) Après le 18°, il est inséré un 19° ainsi rédigé :

« 19° ~~De créer~~ une filiale ~~pour~~ construire, acquérir, vendre ou donner en location des équipements locaux d'intérêt général ou des locaux à usage commercial ou professionnel, gérer des immeubles abritant des équipements locaux d'intérêt général et des locaux à usage commercial ou professionnel. » ;

3° L'article L. 421-2 est complété par un 8° ainsi rédigé :

« 8° La totalité des parts d'une société civile immobilière. L'opération fait l'objet d'une autorisation administrative préalable. L'acquisition de la totalité des parts doit être effective à une date unique. L'actionnaire unique dissout la société qu'il détient dans un délai d'un an à compter de la date d'acquisition. Cette opération ne peut être réalisée qu'à la condition qu'elle n'entraîne aucun dépassement de l'objet social de l'office ni de sa compétence géographique. Les logements transmis font l'objet de conventions conclues en application de l'article L. 351-2 dans un délai d'un an. Toute opération de souscription intervenue en violation du présent 8° est frappée d'une nullité d'ordre public. » ;

4° L'article L. 421-3 est ainsi modifié :

a) (nouveau) Au 2°, les mots : « et la compétence territoriale » et, à la fin, les mots : « et des organismes prestataires » sont supprimés ;

b) Après le même 2°, sont insérés des 2° bis et 2° ter ainsi rédigés :

« 2° bis ~~Créer~~ une filiale ~~pour~~ réaliser pour le compte des collectivités territoriales ou de leurs

Texte adopté par le Sénat en première lecture

sociale en faveur des habitants ; »

aab) (nouveau) Après la première phrase du 10°, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Toutefois, les logements réalisés par une telle société civile immobilière qui n'auraient pas donné lieu à un avant-contrat ou à un contrat de vente ou de location-accession au terme d'un délai défini par décret peuvent être vendus à un organisme mentionné aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2. » ;

aa) À la seconde phrase du même 10°, les mots : « et à titre transitoire pour une période de six ans » sont supprimés et le mot : « cinq » est remplacé par le mot : « dix » ;

a) (Supprimé)

b) Après le 18°, il est inséré un 19° ainsi rédigé :

« 19° Dans le respect des dispositions du dernier alinéa de l'article L. 411-2, le cas échéant par la création d'une filiale, de construire, acquérir, vendre ou donner en location des équipements locaux d'intérêt général ou des locaux à usage commercial ou professionnel, gérer des immeubles abritant des équipements locaux d'intérêt général et des locaux à usage commercial ou professionnel. » ;

3° L'article L. 421-2 est complété par un 8° ainsi rédigé :

« 8° La totalité des parts d'une société civile immobilière. L'opération fait l'objet d'une autorisation administrative préalable du ministre chargé du logement. L'acquisition de la totalité des parts doit être effective à une date unique. L'actionnaire unique dissout la société qu'il détient dans un délai d'un an à compter de la date d'acquisition. Cette opération ne peut être réalisée qu'à la condition qu'elle n'entraîne aucun dépassement de l'objet social de l'office ni de sa compétence géographique. Les logements transmis font l'objet de conventions conclues en application de l'article L. 351-2 dans un délai d'un an à compter de la transmission effective du patrimoine. Toute opération de souscription intervenue en violation du présent 8° est frappée d'une nullité d'ordre public. » ;

4° L'article L. 421-3 est ainsi modifié :

a) Au 2°, les mots : « et la compétence territoriale » et, à la fin, les mots : « et des organismes prestataires » sont supprimés ;

b) Après le même 2°, sont insérés des 2° bis et 2° ter ainsi rédigés :

« 2° bis Dans le respect du dernier alinéa de l'article L. 411-2, le cas échéant par la création d'une

⑫

⑬

⑭

⑮

⑯

⑰

⑱

⑲

⑳

㉑

㉒

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

groupements des études d'ingénierie urbaine ;

« 2° *ter* (nouveau) Réaliser, pour le compte de leur collectivité territoriale de rattachement, toute opération de construction ou d'aménagement relevant de la compétence de cette dernière ; »

5° L'article L. 421-4 est ainsi modifié :

~~aa) (nouveau) Au début du b du 3°, les mots : « À titre expérimental pendant une durée de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, » sont supprimés ;~~

~~ab) (nouveau) Après le b du même 3°, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :~~

~~« À l'expiration de la convention d'usufruit relative à l'immeuble ayant fait l'objet d'une cession en nue propriété, les baux des logements auxquels sont appliqués les plafonds de ressources demeurent jusqu'au départ des locataires en place ainsi que la convention mentionnée à l'article L. 351-2 pour ces seuls logements.~~

~~« La cession de la nue propriété bénéficie de l'exonération de l'impôt sur les sociétés prévue au 4° du 1 de l'article 207 du code général des impôts lorsque les conditions prévues au même article 207 sont remplies.~~

~~« Lorsque les logements dont la nue propriété est cédée appartiennent à un ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un prêt pour sa construction, son acquisition ou son amélioration, la fraction de ce prêt qui leur est imputable devient immédiatement exigible à la date de la cession pour la part de cette fraction excédant 40 % de la valeur initiale d'acquisition de ces logements. Au terme de la convention mentionnée à l'article L. 351-2 du présent code relative à ces logements, la fraction du prêt correspondante est intégralement exigible. » ;~~

a) Après le 6° *bis*, il est inséré un 6° *ter* ainsi rédigé :

« 6° *ter* ~~Créer~~ une filiale ~~pour~~ fournir des services d'animation sociale, de veille, d'aide aux démarches et d'accompagnement en faveur des personnes âgées ou en situation de handicap locataires ou occupants d'un logement social, répondant à des besoins non satisfaits ou partiellement satisfaits ; »

Texte adopté par le Sénat en première lecture

filiale, réaliser pour le compte des collectivités territoriales ou de leurs groupements des études d'ingénierie urbaine ;

« 2° *ter* Réaliser, pour le compte de leur collectivité territoriale de rattachement, toute opération de construction ou d'aménagement relevant de la compétence de cette dernière ; »

5° L'article L. 421-4 est ainsi modifié :

aa et ab) (Supprimés)

a) Après le 6° *bis*, il est inséré un 6° *ter* ainsi rédigé :

« 6° *ter* Dans le respect du dernier alinéa de l'article L. 411-2, le cas échéant par la création d'une filiale, fournir des services d'animation sociale, de veille, d'aide aux démarches et d'accompagnement notamment en faveur des personnes âgées ou en situation de handicap ou victimes de violences conjugales locataires ou occupants d'un logement social, répondant à des besoins non satisfaits ou partiellement satisfaits. Ces services complètent, à titre subsidiaire et en tant que de besoin, les prestations délivrées par les services mentionnés aux 2°, 6° ou 7° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles. Une convention entre les parties formalise l'articulation des différentes prestations ; »

(23)

(24)

(25)

(26)

(27)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

b) (*nouveau*) Sont ajoutés des 9° et 10° ainsi rédigés :

« 9° Réaliser les opérations mentionnées au I de l'article L. 519-1 du code monétaire et financier pour le compte de ~~personnes physiques~~ ;

« 10° Dans le cadre d'une convention avec l'État, fournir tous services à caractère social d'intérêt direct pour les habitants et répondant à des besoins non satisfaits ou partiellement satisfaits dans les conditions normales du marché. » ;

6° L'article L. 421-6 est ainsi modifié :

aa) (*nouveau*) ~~Après la deuxième occurrence du mot : « un », la fin du 1° ter est ainsi rédigée : « ou plusieurs départements » ;~~

ab) (*nouveau*) Après le 1° ter, il est inséré un 1° quater ainsi rédigé :

« 1° quater À un syndicat mixte, au sens du même titre II, constitué à cet effet par plusieurs départements ; »

ac) (*nouveau*) Le 2° bis est ~~supprimé~~ ;

a) Au début du dixième alinéa, les mots : « À partir du 1^{er} janvier 2017 et, pour les communes situées dans le périmètre de la métropole du Grand Paris, au plus tard au 31 décembre 2017, » sont supprimés ;

b) Le onzième alinéa est supprimé ;

c) Au quatorzième alinéa, les deuxième, troisième et dernière phrases sont supprimées ;

d) Les deux derniers alinéas sont supprimés ;

e) À compter du 1^{er} janvier 2021, ~~sont ajoutés deux alinéas~~ ainsi rédigés :

« À l'exception de la métropole du Grand Paris, une collectivité territoriale, un établissement public de coopération intercommunale, un établissement public territorial de la métropole du Grand Paris ne peut être collectivité de rattachement de ~~plus de deux~~ offices publics de l'habitat ~~lorsqu'au 1^{er} janvier 2019 cette collectivité ou cet établissement était collectivité de rattachement de plus de cinq offices publics de l'habitat.~~ Dans ce cas, après mise en demeure, le représentant de

Texte adopté par le Sénat en première lecture

b) Sont ajoutés des 8° bis, 9° et 10° ainsi rédigés :

« 8° bis (*nouveau*) Être agréés pour exercer les activités d'organisme de foncier solidaire définies à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme, lorsque les activités définies dans les statuts de l'organisme créé font partie du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 du présent code ;

« 9° Réaliser les opérations mentionnées au I de l'article L. 519-1 du code monétaire et financier pour le compte de bénéficiaires des opérations d'accession à la propriété mentionnées à l'article L. 443-1 du présent code ;

« 10° Dans le cadre d'une convention avec l'État, fournir tous services à caractère social d'intérêt direct pour les habitants et répondant à des besoins non satisfaits ou partiellement satisfaits dans les conditions normales du marché. » ;

6° L'article L. 421-6 est ainsi modifié :

aa) Au 1° ter, le mot : « département » est remplacé par les mots : « ou plusieurs départements » ;

ab) Après le même 1° ter, il est inséré un 1° quater ainsi rédigé :

« 1° quater À un syndicat mixte, au sens du même titre II, constitué à cet effet par plusieurs départements ; »

ac) Le 2° bis est abrogé ;

a) Au début du dixième alinéa, les mots : « À partir du 1^{er} janvier 2017 et, pour les communes situées dans le périmètre de la métropole du Grand Paris, au plus tard au 31 décembre 2017, » sont supprimés ;

b) Le onzième alinéa est supprimé ;

c) Au quatorzième alinéa, les deuxième, troisième et dernière phrases sont supprimées ;

d) Les deux derniers alinéas sont supprimés ;

e) À compter du 1^{er} janvier 2021, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« À l'exception de la métropole du Grand Paris, une collectivité territoriale, un établissement public de coopération intercommunale, un établissement public territorial de la métropole du Grand Paris ou la commune de Paris ne peut être la collectivité de rattachement de plusieurs offices publics de l'habitat mentionnés à l'article L. 411-2 du présent code qui gèrent chacun moins de 10 000 logements sociaux. Dans ce cas, après mise en demeure, le représentant de l'État dans le département

(28)

(29)

(30)

(31)

(32)

(33)

(34)

(35)

(36)

(37)

(38)

(39)

(40)

(41)

(42)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

l'État dans le département prononce par arrêté la fusion des organismes rattachés ~~pour en ramener le nombre à deux.~~

~~« À l'exception de la métropole du Grand Paris, une collectivité territoriale, un établissement public de coopération intercommunale, un établissement public territorial de la métropole du Grand Paris ou la commune de Paris ne peut être la collectivité de rattachement de plusieurs offices publics de l'habitat mentionnés à l'article L. 411-2 qui gèrent chacun moins de quinze mille logements sociaux. Dans ce cas, après mise en demeure, le représentant de l'État dans le département prononce par arrêté la fusion des organismes rattachés qui gèrent moins de quinze mille logements sociaux. Le présent alinéa ne s'applique pas dans les cas mentionnés à l'avant-dernier alinéa du présent article. » ;~~

6° *bis* (nouveau) Le 5° de l'article L. 421-8 est ainsi rédigé :

« 5° De représentants du personnel de l'office désignés conformément aux articles L. 2312-72 à L. 2312-77 du code du travail, qui disposent d'une voix délibérative ; »

6° *ter* (nouveau) L'article L. 421-10 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le règlement intérieur du conseil d'administration peut prévoir que sont réputés présents, pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence ou de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective au conseil. Les conditions d'application du présent alinéa sont déterminées par décret en Conseil d'État. » ;

7° Les quatrième et avant-dernier alinéas de l'article L. 421-12 sont supprimés ;

7° *bis* (nouveau) Après la première phrase de l'article L. 421-12-1, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Par dérogation, lorsqu'un directeur général d'office assure également la direction d'une société de coordination prévue à l'article L. 423-1-2 dont est actionnaire l'office qu'il dirige, les fonctions de direction de cette société de coordination peuvent donner lieu à une rémunération dans des conditions prévues par décret en Conseil d'État. » ;

8° À compter du 1^{er} janvier 2021, l'article L. 421-17 est ainsi rédigé :

« Art. L. 421-17. – En matière de gestion financière et comptable, les offices publics de l'habitat sont soumis aux règles applicables aux entreprises de commerce. » ;

Texte adopté par le Sénat en première lecture

prononce par arrêté la fusion des organismes rattachés qui gèrent moins de 10 000 logements sociaux. » ;

(Alinéa supprimé)

6° *bis* Le 5° de l'article L. 421-8 est ainsi rédigé :

« 5° De représentants du personnel de l'office désignés conformément aux articles L. 2312-72 à L. 2312-77 du code du travail, qui disposent d'une voix délibérative ; »

6° *ter* L'article L. 421-10 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le règlement intérieur du conseil d'administration peut prévoir que sont réputés présents, pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence ou de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective au conseil. Les conditions d'application du présent alinéa sont déterminées par décret en Conseil d'État. » ;

7° Les quatrième et avant-dernier alinéas de l'article L. 421-12 sont supprimés ;

7° *bis* Après la première phrase de l'article L. 421-12-1, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Par dérogation, lorsqu'un directeur général d'office assure également la direction d'une société de coordination prévue à l'article L. 423-1-2 dont est actionnaire l'office qu'il dirige, les fonctions de direction de cette société de coordination peuvent donner lieu à une rémunération dans des conditions prévues par décret en Conseil d'État. » ;

8° À compter du 1^{er} janvier 2021, l'article L. 421-17 est ainsi rédigé :

« Art. L. 421-17. – En matière de gestion financière et comptable, les offices publics de l'habitat sont soumis aux règles applicables aux entreprises de commerce. » ;

(43)

(44)

(45)

(46)

(47)

(48)

(49)

(50)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

9° L'article L. 421-19 est abrogé à compter du 1^{er} janvier 2021 ;

10° L'article L. 421-20 est abrogé à compter du 1^{er} janvier 2021 ;

11° À compter du 1^{er} janvier 2021, le premier alinéa de l'article L. 421-21 est ainsi rédigé :

« Les dispositions financières, budgétaires et comptables prévues par le code général des collectivités territoriales sont applicables aux offices publics de l'habitat dans les conditions suivantes : » ;

12° À compter du 1^{er} janvier 2021, le premier alinéa de l'article L. 421-22 est ainsi rédigé :

« Ainsi qu'il est dit au IV de l'article 116 de la loi de finances pour 2004 (n° 2003-1311 du 30 décembre 2003), les offices publics de l'habitat déposent leurs fonds auprès de l'État, de la Caisse des dépôts et consignations, de la Banque de France ou auprès d'un établissement de crédit ayant obtenu un agrément en vertu des dispositions applicables dans les États membres de l'Union européenne ou les autres États parties à l'accord sur l'Espace économique européen. » ;

13° Après le mot : « ordonnance », la fin de l'article L. 421-26 est ainsi rédigée : « n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics. » ;

14° L'article L. 422-2 est ainsi modifié :

aa) (nouveau) Après le dixième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« – de réaliser les opérations mentionnées au I de

Texte adopté par le Sénat en première lecture

9° L'article L. 421-19 est abrogé à compter du 1^{er} janvier 2021 ;

10° L'article L. 421-20 est abrogé à compter du 1^{er} janvier 2021 ;

11° À compter du 1^{er} janvier 2021, le premier alinéa de l'article L. 421-21 est ainsi rédigé :

« Les dispositions financières, budgétaires et comptables prévues par le code général des collectivités territoriales sont applicables aux offices publics de l'habitat dans les conditions suivantes : » ;

12° À compter du 1^{er} janvier 2021, le premier alinéa de l'article L. 421-22 est ainsi rédigé :

« Ainsi qu'il est dit au IV de l'article 116 de la loi de finances pour 2004 (n° 2003-1311 du 30 décembre 2003), les offices publics de l'habitat déposent leurs fonds auprès de l'État, de la Caisse des dépôts et consignations, de la Banque de France ou auprès d'un établissement de crédit ayant obtenu un agrément en vertu des dispositions applicables dans les États membres de l'Union européenne ou les autres États parties à l'accord sur l'Espace économique européen. » ;

13° Après le mot : « ordonnance », la fin de l'article L. 421-26 est ainsi rédigée : « n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics. » ;

14° L'article L. 422-2 est ainsi modifié :

aaaa) (nouveau) À la seconde phrase du quatrième alinéa, après le mot : « urbaine », sont insérés les mots : « ou de revitalisation de centre-ville » et, à la fin, les mots : « des quartiers classés en quartiers prioritaires de la politique de la ville » sont supprimés ;

aaa) (nouveau) Après le même quatrième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« – à titre subsidiaire, de réaliser, pour le compte des collectivités locales actionnaires, toute opération de construction ou d'aménagement relevant de la compétence de ces dernières ; »

aab) (nouveau) Le huitième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Toutefois, les logements réalisés par une telle société civile immobilière qui n'auraient pas donné lieu à un avant-contrat ou à un contrat de vente ou de location-accession au terme d'un délai défini par décret peuvent être vendus à un organisme mentionné aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2 ; » ;

aa) Après le dixième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« – de réaliser les opérations mentionnées au I de

⑤1

⑤2

⑤3

⑤4

⑤5

⑤6

⑤7

⑤8

⑤9

⑥0

⑥1

⑥2

⑥3

⑥4

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

l'article L. 519-1 du code monétaire et financier pour le compte de ~~personnes physiques~~ ; »

ab) (nouveau) Au onzième alinéa, les mots : « et la compétence territoriale » et, à la fin, les mots : « et des organismes prestataires » sont supprimés ;

ac) (nouveau) Après le même onzième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« – de fournir, dans le cadre d'une convention avec l'État, tous services à caractère social d'intérêt direct pour les habitants et répondant à des besoins non satisfaits ou partiellement satisfaits dans les conditions normales du marché ; »

~~a) Le dix-septième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Lorsque ce seuil est dépassé, elles doivent réaliser ces prestations de services au sein d'une filiale ; »~~

b) Après le vingt-deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« – de souscrire à ou d'acquérir la totalité des parts d'une société civile immobilière. L'opération fait l'objet d'une autorisation préalable du ministre chargé du logement. L'acquisition de la totalité des parts doit être effective à une date unique. L'actionnaire unique dissout la société qu'il détient dans un délai d'un an à compter de la date d'acquisition. Cette opération ne peut être réalisée qu'à la condition qu'elle n'entraîne aucun dépassement de l'objet social de la société ni de sa compétence géographique. Les logements transmis font l'objet de conventions conclues en application de l'article L. 351-2 du présent code dans un délai d'un an. Toute opération de souscription intervenue en violation du présent alinéa est frappée d'une nullité d'ordre public. » ;

~~*b bis A) (nouveau)* Au trente-troisième alinéa, les mots : « À titre expérimental pendant une durée de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, » sont supprimés ;~~

~~*b bis B) (nouveau)* Après le même trente-troisième alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :~~

~~« À l'expiration de la convention d'usufruit relative à l'immeuble ayant fait l'objet d'une cession en nue propriété, les baux des logements auxquels sont appliqués les plafonds de ressources demeurent jusqu'au départ des locataires en place ainsi que la convention mentionnée à l'article L. 351-2 pour ces seuls logements.~~

~~« La cession de la nue propriété bénéficie de l'exonération de l'impôt sur les sociétés prévue au 4° du I~~

Texte adopté par le Sénat en première lecture

l'article L. 519-1 du code monétaire et financier pour le compte de bénéficiaires des opérations d'accession à la propriété mentionnées à l'article L. 443-1 du présent code ; »

ab) Au onzième alinéa, les mots : « et la compétence territoriale » et, à la fin, les mots : « et des organismes prestataires » sont supprimés ; (65)

ac) Après le même onzième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé : (66)

« – de fournir, dans le cadre d'une convention avec l'État, tous services à caractère social d'intérêt direct pour les habitants et répondant à des besoins non satisfaits ou partiellement satisfaits dans les conditions normales du marché ; » (67)

a) (Supprimé) (68)

b) Après le vingt-deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé : (69)

« – de souscrire à ou d'acquérir la totalité des parts d'une société civile immobilière. L'opération fait l'objet d'une autorisation préalable du ministre chargé du logement. L'acquisition de la totalité des parts doit être effective à une date unique. L'actionnaire unique dissout la société qu'il détient dans un délai d'un an à compter de la date d'acquisition. Cette opération ne peut être réalisée qu'à la condition qu'elle n'entraîne aucun dépassement de l'objet social de la société ni de sa compétence géographique. Les logements transmis font l'objet de conventions conclues en application de l'article L. 351-2 du présent code dans un délai d'un an à compter de la transmission effective du patrimoine. Toute opération de souscription intervenue en violation du présent alinéa est frappée d'une nullité d'ordre public. » ; (70)

b bis A à b bis C) (Supprimés) (71)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

~~de l'article 207 du code général des impôts lorsque les conditions prévues au même article 207 sont remplies.~~

~~« Lorsque les logements dont la nue propriété est cédée appartiennent à un ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un prêt pour sa construction, son acquisition ou son amélioration, la fraction de ce prêt qui leur est imputable devient immédiatement exigible à la date de la cession pour la part de cette fraction excédant 40 % de la valeur initiale d'acquisition de ces logements. Au terme de la convention mentionnée à l'article L. 351-2 du présent code relative à ces logements, la fraction du prêt correspondante est intégralement exigible ; »~~

~~b bis C) (nouveau) Au trente quatrième alinéa, le mot : « trois » est remplacé par le mot : « six » ;~~

~~b bis) (nouveau) Au dernier alinéa, les mots : « et à titre transitoire pour une période de six ans » sont supprimés et le mot : « cinq » est remplacé par le mot : « dix » ;~~

~~c) Sont ajoutés quatre alinéas ainsi rédigés :~~

~~« Elles peuvent créer des filiales pour :~~

~~« – construire, acquérir, vendre ou donner en location des équipements locaux d'intérêt général ou des locaux à usage commercial ou professionnel, gérer des immeubles abritant des équipements locaux d'intérêt général et des locaux à usage commercial ou professionnel ;~~

~~« – réaliser pour le compte des collectivités territoriales ou de leurs groupements des études d'ingénierie urbaine ;~~

~~« – fournir des services d'animation sociale, de veille, d'aide aux démarches et d'accompagnement en faveur des personnes âgées ou en situation de handicap locataires ou occupants d'un logement social, répondant à des besoins non satisfaits ou partiellement satisfaits. » ;~~

Texte adopté par le Sénat en première lecture

b bis D) (nouveau) Après le trente-sixième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Elles peuvent aussi être agréées pour exercer les activités d'organisme de foncier solidaire définies à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme, lorsque les activités définies dans les statuts de l'organisme créé font partie du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 du présent code. » :

~~b bis) Au dernier alinéa, les mots : « et à titre transitoire pour une période de six ans » sont supprimés et le mot : « cinq » est remplacé par le mot : « dix » ;~~

~~c) Sont ajoutés quatre alinéas ainsi rédigés :~~

« Elles peuvent, dans le respect des dispositions du dernier alinéa du même article L. 411-2, le cas échéant par la création d'une filiale :

~~« – construire, acquérir, vendre ou donner en location des équipements locaux d'intérêt général ou des locaux à usage commercial ou professionnel, gérer des immeubles abritant des équipements locaux d'intérêt général et des locaux à usage commercial ou professionnel ;~~

~~« – réaliser pour le compte des collectivités territoriales ou de leurs groupements des études d'ingénierie urbaine ;~~

~~« – fournir des services d'animation sociale, de veille, d'aide aux démarches et d'accompagnement notamment en faveur des personnes âgées ou en situation de handicap locataires ou occupants d'un logement social, répondant à des besoins non satisfaits ou partiellement satisfaits. Ces services complètent, à titre subsidiaire et en tant que de besoin, les prestations délivrées par les services mentionnés aux 2°, 6° ou 7° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles. Une convention entre les parties formalise~~

73

73

74

75

76

77

78

79

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

15° Après le 15° ~~de l'article L. 422-3~~, sont insérés cinq alinéas ainsi rédigés :

« 16° De souscrire à ou d'acquérir la totalité des parts d'une société civile immobilière. L'opération fait l'objet d'une autorisation préalable du ministre chargé du logement. L'acquisition de la totalité des parts doit être effective à une date unique. L'actionnaire unique dissout la société qu'il détient dans un délai d'un an à compter de la date d'acquisition. Cette opération ne peut être réalisée qu'à la condition qu'elle n'entraîne aucun dépassement de l'objet social de la société ni de sa compétence géographique. Les logements transmis font l'objet de conventions conclues en application de l'article L. 351-2 ~~du présent code~~ dans un délai d'un an. Toute opération de souscription intervenue en violation du présent 16° est frappée d'une nullité d'ordre public.

« Elles peuvent ~~créer des filiales pour~~ :

« a) Construire, acquérir, vendre ou donner en location des équipements locaux d'intérêt général ou des locaux à usage commercial ou professionnel, gérer des immeubles abritant des équipements locaux d'intérêt général et des locaux à usage commercial ou professionnel ;

« b) Réaliser pour le compte des collectivités territoriales ou de leurs groupements des études d'ingénierie urbaine ;

« c) Fournir des services d'animation sociale, de veille, d'aide aux démarches et d'accompagnement en faveur des personnes âgées ou en situation de handicap locataires ou occupants d'un logement social, répondant à des besoins non satisfaits ou partiellement satisfaits. » ;

Texte adopté par le Sénat en première lecture

l'articulation des différentes prestations. » ;

14° bis (nouveau) Le 7° de l'article L. 422-3 est complété par deux phrases ainsi rédigées : « Lorsqu'elles se voient confier par convention la réalisation d'une opération de restructuration urbaine ou de revitalisation de centre-ville, celle-ci comprend toutes opérations ou actions ou tous aménagements ou équipements de nature à favoriser une politique de développement social urbain. Dans ce cas, la convention peut inclure des actions d'insertion professionnelle et sociale en faveur des habitants. » ;

15° Après le 15° du même article L. 422-3, sont insérés cinq alinéas ainsi rédigés :

« 16° De souscrire à ou d'acquérir la totalité des parts d'une société civile immobilière. L'opération fait l'objet d'une autorisation préalable du ministre chargé du logement. L'acquisition de la totalité des parts doit être effective à une date unique. L'actionnaire unique dissout la société qu'il détient dans un délai d'un an à compter de la date d'acquisition. Cette opération ne peut être réalisée qu'à la condition qu'elle n'entraîne aucun dépassement de l'objet social de la société ni de sa compétence géographique. Les logements transmis font l'objet de conventions conclues en application de l'article L. 351-2 dans un délai d'un an à compter de la transmission effective du patrimoine. Toute opération de souscription intervenue en violation du présent 16° est frappée d'une nullité d'ordre public.

« Elles peuvent, dans le respect du dernier alinéa de l'article L. 411-2, le cas échéant par la création d'une filiale :

« a) Construire, acquérir, vendre ou donner en location des équipements locaux d'intérêt général ou des locaux à usage commercial ou professionnel, gérer des immeubles abritant des équipements locaux d'intérêt général et des locaux à usage commercial ou professionnel ;

« b) Réaliser pour le compte des collectivités territoriales ou de leurs groupements des études d'ingénierie urbaine ;

« c) Fournir des services d'animation sociale, de veille, d'aide aux démarches et d'accompagnement notamment en faveur des personnes âgées ou en situation de handicap locataires ou occupants d'un logement social, répondant à des besoins non satisfaits ou partiellement satisfaits. Ces services complètent, à titre subsidiaire et en tant que de besoin, les prestations délivrées par les services mentionnés aux 2°, 6° ou 7° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles. Une convention entre les parties formalise l'articulation des différentes prestations. » ;

(80)

(81)

(82)

(83)

(84)

(85)

(86)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

15° bis (nouveau) Après le vingt-sixième alinéa du même article L. 422-3, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Elles peuvent réaliser pour le compte de leurs membres utilisateurs les opérations mentionnées au I de l'article L. 519-1 du code monétaire et financier. » ;

15° ter (nouveau) Au vingt-septième alinéa ~~du dit~~ article L. 422-3, les mots : « et la compétence territoriale » et les mots : « et des organismes prestataires » sont supprimés ;

16° ~~Le vingt-neuvième alinéa du même article L. 422-3 est complété par une phrase ainsi rédigée : « Lorsque ce seuil est dépassé, elles doivent réaliser ces prestations de services au sein d'une filiale. » ;~~

16° bis A (nouveau) Après le trente-deuxième alinéa du même article L. 422-3, ~~il est inséré un alinéa~~ ainsi rédigé :

« Elles peuvent aussi, dans le cadre d'une convention avec l'État, fournir tous services à caractère social d'intérêt direct pour les habitants et répondant à des besoins non satisfaits ou partiellement satisfaits dans les conditions normales du marché. » ;

16° bis B (nouveau) ~~Au trente-sixième alinéa du même article L. 422-3, les mots : « À titre expérimental pendant une durée de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, » sont supprimés ;~~

16° bis C (nouveau) ~~Après le même trente-sixième alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :~~

~~« À l'expiration de la convention d'usufruit relative à l'immeuble ayant fait l'objet d'une cession en nue propriété, les baux des logements auxquels sont appliqués les plafonds de ressources demeurent jusqu'au départ des locataires en place ainsi que la convention mentionnée à l'article L. 351-2 pour ces seuls logements.~~

~~« La cession de la nue propriété bénéficie de~~

Texte adopté par le Sénat en première lecture

15° bis Après le vingt-sixième alinéa du même article L. 422-3, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Elles peuvent réaliser pour le compte de leurs membres utilisateurs les opérations mentionnées au I de l'article L. 519-1 du code monétaire et financier. » ;

15° ter Au vingt-septième alinéa du même article L. 422-3, les mots : « et la compétence territoriale » et, à la fin, les mots : « et des organismes prestataires » sont supprimés ;

15° quater (nouveau) Après le 7° du même article L. 422-3, il est inséré un 7° bis ainsi rédigé :

« 7° bis À titre subsidiaire, de réaliser, pour le compte des collectivités locales actionnaires, toute opération de construction ou d'aménagement relevant de la compétence de ces dernières ; »

16° (Supprimé)

16° bis A Après le trente-deuxième alinéa du même article L. 422-3, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Elles peuvent aussi être agréées pour exercer les activités d'organisme de foncier solidaire définies à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme, lorsque les activités définies dans les statuts de l'organisme créé font partie du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 du présent code.

« Elles peuvent aussi, dans le cadre d'une convention avec l'État, fournir tous services à caractère social d'intérêt direct pour les habitants et répondant à des besoins non satisfaits ou partiellement satisfaits dans les conditions normales du marché. » ;

16° bis B à 16° bis D (Supprimés)

(87)

(88)

(89)

(90)

(91)

(92)

(93)

(94)

(95)

(96)

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en
première lecture**

~~l'exonération de l'impôt sur les sociétés prévue au 4° du 1 de l'article 207 du code général des impôts lorsque les conditions prévues au même article 207 sont remplies.~~

~~« Lorsque les logements dont la nue propriété est cédée appartiennent à un ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un prêt pour sa construction, son acquisition ou son amélioration, la fraction de ce prêt qui leur est imputable devient immédiatement exigible à la date de la cession pour la part de cette fraction excédant 40 % de la valeur initiale d'acquisition de ces logements. Au terme de la convention mentionnée à l'article L. 351-2 du présent code relative à ces logements, la fraction du prêt correspondante est intégralement exigible. » ;~~

~~16° bis D (nouveau) Au trente-septième alinéa du même article L. 422-3, le mot : « trois » est remplacé par le mot : « six » ;~~

16° bis (nouveau) Au quarante-deuxième alinéa du même article L. 422-3, les mots : « et à titre transitoire pour une période de six ans » sont supprimés et le mot : « cinq » est remplacé par le mot : « dix » ;

17° L'article L. 424-2 est ainsi modifié :

a) Les mots : « d'habitat social » sont remplacés par les mots : « prioritaires de la politique de la ville » ;

a bis) (nouveau) À la fin, la référence : « 27 de la loi n° 99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire » est remplacée par la référence : « 6 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine » ;

b) ~~À la fin,~~ sont ajoutés les mots : « , et pour les habitants des logements situés en dehors des zones géographiques définies par décret se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements » ;

18° (*Supprimé*)

~~18° bis (nouveau) Le début du quatrième alinéa de l'article L. 433-2 est ainsi rédigé : « tout ou partie d'un programme... (le reste sans changement). » ;~~

19° L'article L. 445-1 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est ainsi modifié :

– après le mot : « modéré », sont insérés les mots : « mentionnés aux deuxième à cinquième ~~et septième~~ alinéas de l'article L. 411-2 » ;

– après la référence : « L. 411-9 », sont insérés les mots : « , le cas échéant du cadre stratégique patrimonial et du cadre stratégique d'utilité sociale mentionnés à

Texte adopté par le Sénat en première lecture

16° bis Au quarante-deuxième alinéa du même article L. 422-3, les mots : « et à titre transitoire pour une période de six ans » sont supprimés et le mot : « cinq » est remplacé par le mot : « dix » ;

17° L'article L. 424-2 est ainsi modifié :

a) Les mots : « d'habitat social » sont remplacés par les mots : « prioritaires de la politique de la ville » ;

a bis) À la fin, la référence : « 27 de la loi n° 99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire » est remplacée par la référence : « 6 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine » ;

b) Sont ajoutés les mots : « , et pour les habitants des logements situés en dehors des zones géographiques définies par décret se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements » ;

18° et 18° bis (*Supprimés*)

19° L'article L. 445-1 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est ainsi modifié :

– après le mot : « modéré », sont insérés les mots : « mentionnés aux deuxième à cinquième alinéas de l'article L. 411-2 » ;

– après la référence : « L. 411-9 », sont insérés les mots : « , le cas échéant du cadre stratégique patrimonial et du cadre stratégique d'utilité sociale mentionnés à

(97)

(98)

(99)

(100)

(101)

(102)

(103)

(104)

(105)

(106)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

l'article L. 423-1-1, » ;

a bis) (nouveau) Au début de la première phrase du troisième alinéa, sont ajoutés les mots : « Les communes compétentes pour l'élaboration du programme local de l'habitat, » ;

b) Le quatrième alinéa est supprimé ;

c) Le huitième alinéa est ainsi modifié :

– à la première phrase, les mots : « à leurs locataires » sont supprimés ;

– sont ajoutées ~~quatre~~ phrases ainsi rédigées : « Le plan de mise en vente comprend la liste des logements que l'organisme prévoit d'aliéner pour la durée de la convention et soumis à autorisation en application de l'article L. 443-7 ainsi que les documents relatifs aux normes d'habitabilité et de performance énergétiques mentionnées au même article L. 443-7. L'organisme est tenu de consulter la commune d'implantation ainsi que les collectivités qui ont accordé un financement ou leurs garanties aux emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements concernés. La commune émet son avis dans un délai de deux mois à compter du jour où le maire a reçu la consultation. Faute d'avis de la commune à l'issue de ce délai, celui-ci est réputé favorable ; »

c bis) (nouveau) Après le neuvième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« – les engagements pris par l'organisme pour le développement de partenariats avec la personne morale mentionnée à l'article L. 345-2-4 du code de l'action sociale et des familles, des associations et des organismes agréés en vue d'accompagner les personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3 du présent code et les personnes relevant d'une catégorie de personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1 ; »

d) Au début du douzième alinéa, les mots : « un cahier des charges de gestion sociale de l'organisme, établi » sont remplacés par les mots : « les engagements pris par l'organisme en matière de gestion sociale, établis » ;

e) Après le seizième alinéa sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Le représentant de l'État auquel un organisme est

Texte adopté par le Sénat en première lecture

l'article L. 423-1-1, » ;

a bis) Au début de la première phrase du troisième alinéa, sont ajoutés les mots : « Les communes compétentes pour l'élaboration du programme local de l'habitat, » ;

b) Le quatrième alinéa est supprimé ;

c) Le huitième alinéa est ainsi modifié :

– à la première phrase, les mots : « à leurs locataires » sont supprimés ;

– sont ajoutées cinq phrases ainsi rédigées : « Le plan de mise en vente comprend la liste des logements par commune et par établissement public de coopération intercommunale concernés que l'organisme prévoit d'aliéner pour la durée de la convention et soumis à autorisation en application de l'article L. 443-7 ainsi que les documents relatifs aux normes d'habitabilité et de performance énergétiques mentionnées au même article L. 443-7 et un état descriptif de l'état du bâti et des équipements mentionnant les gros travaux réalisés les cinq dernières années et les travaux d'amélioration que l'organisme prévoit, le cas échéant, d'engager avant la mise en vente des logements. L'organisme est tenu de consulter la commune d'implantation ainsi que les collectivités et leurs groupements qui ont accordé un financement ou leurs garanties aux emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements concernés. La commune émet son avis dans un délai de deux mois à compter du jour où le maire a reçu la consultation. Faute d'avis de la commune à l'issue de ce délai, celui-ci est réputé favorable. En cas d'opposition de la commune, la vente n'est pas autorisée ; »

c bis) Après le neuvième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« – les engagements pris par l'organisme pour le développement de partenariats avec la personne morale mentionnée à l'article L. 345-2-4 du code de l'action sociale et des familles, des associations et des organismes agréés en vue d'accompagner les personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3 du présent code et les personnes relevant d'une catégorie de personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1 ; »

d) Au début du douzième alinéa, les mots : « un cahier des charges de gestion sociale de l'organisme, établi » sont remplacés par les mots : « les engagements pris par l'organisme en matière de gestion sociale, établis » ;

e) Après le seizième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Le représentant de l'État auquel un organisme est

(107)

(108)

(109)

(110)

(111)

(112)

(113)

(114)

(115)

(116)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

tenu d'adresser un projet de convention d'utilité sociale peut, à la demande de l'organisme, lui octroyer un délai d'un an renouvelable une fois pour satisfaire à cette obligation. Le demandeur doit justifier d'un projet de rapprochement avec un ou plusieurs autres organismes. Dans ce cas, la convention en vigueur est prorogée ~~et~~ ~~prolongée~~ par avenant jusqu'à conclusion de la nouvelle convention.

« Le représentant de l'État ou l'organisme peuvent demander la conclusion d'une nouvelle convention dans un délai de trois ans dès lors que l'activité de l'organisme d'habitations à loyer modéré a connu des modifications substantielles non prévues par la convention d'utilité sociale en vigueur. » ;

20° L'article L. 445-2 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est ainsi modifié :

– au début de la première phrase, les mots : « Le cahier des charges de gestion sociale mentionné à l'article L. 445-1 récapitule » sont remplacés par les mots : « Les engagements pris par l'organisme en matière de gestion sociale mentionnés à l'article L. 445-1 récapitulent » ;

– au début de la deuxième phrase, les mots : « Il précise » sont remplacés par les mots : « Ils précisent » ;

– au début de la dernière phrase, les mots : « Il porte » sont remplacés par les mots : « Ils portent » ;

b) Le deuxième alinéa est ainsi modifié :

– la première phrase est supprimée ;

– au début de la seconde phrase, le mot : « Toutefois, » est supprimé ;

c) Le troisième alinéa est ainsi modifié :

– au début de la première phrase, le mot : « Il » est remplacé par les mots : « La convention d'utilité sociale mentionnée à l'article L. 445-1 » ;

– à la dernière phrase, les mots : « le cahier des charges » sont remplacés par les mots : « la convention d'utilité sociale » ;

21° Le II de l'article L. 445-3 est ainsi modifié :

a) Aux première et deuxième phrases, les mots : « le cahier des charges » sont remplacés par les mots : « la convention d'utilité sociale » ;

b) Au début de la dernière phrase, les mots : « Par dérogation au deuxième alinéa de l'article L. 445-2, le cahier des charges peut être modifié » sont remplacés par les mots : « Par avenant, la convention d'utilité sociale

Texte adopté par le Sénat en première lecture

tenu d'adresser un projet de convention d'utilité sociale peut, à la demande de l'organisme, lui octroyer un délai d'un an renouvelable une fois pour satisfaire à cette obligation. Le demandeur doit justifier d'un projet de rapprochement avec un ou plusieurs autres organismes. Dans ce cas, la convention en vigueur est prorogée par avenant jusqu'à conclusion de la nouvelle convention.

« Le représentant de l'État ou l'organisme peuvent demander la conclusion d'une nouvelle convention dans un délai de trois ans dès lors que l'activité de l'organisme d'habitations à loyer modéré a connu des modifications substantielles non prévues par la convention d'utilité sociale en vigueur. » ;

20° L'article L. 445-2 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est ainsi modifié :

– au début de la première phrase, les mots : « Le cahier des charges de gestion sociale mentionné à l'article L. 445-1 récapitule » sont remplacés par les mots : « Les engagements pris par l'organisme en matière de gestion sociale mentionnés à l'article L. 445-1 récapitulent » ;

– au début de la deuxième phrase, les mots : « Il précise » sont remplacés par les mots : « Ils précisent » ;

– au début de la dernière phrase, les mots : « Il porte » sont remplacés par les mots : « Ils portent » ;

b) Le deuxième alinéa est ainsi modifié :

– la première phrase est supprimée ;

– au début de la seconde phrase, le mot : « Toutefois, » est supprimé ;

c) Le troisième alinéa est ainsi modifié :

– au début de la première phrase, le mot : « Il » est remplacé par les mots : « La convention d'utilité sociale mentionnée à l'article L. 445-1 » ;

– à la dernière phrase, les mots : « le cahier des charges » sont remplacés par les mots : « la convention d'utilité sociale » ;

21° Le II de l'article L. 445-3 est ainsi modifié :

a) Aux première et deuxième phrases, les mots : « le cahier des charges » sont remplacés par les mots : « la convention d'utilité sociale » ;

b) Au début de la dernière phrase, les mots : « Par dérogation au deuxième alinéa de l'article L. 445-2, le cahier des charges peut être modifié » sont remplacés par les mots : « Par avenant, la convention d'utilité sociale

(117)

(118)

(119)

(120)

(121)

(122)

(123)

(124)

(125)

(126)

(127)

(128)

(129)

(130)

(131)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

peut être modifiée» ;

22° Au premier alinéa de l'article L. 445-3-1, les mots : « du cahier des charges de gestion sociale » sont remplacés par les mots : « de convention d'utilité sociale » ;

23° L'article L. 445-8 est abrogé ;

24° (*nouveau*) L'article L. 481-2 est complété par un III ainsi rédigé :

« III. — Les trente et unième à trente septième alinéas de l'article L. 422-2 sont applicables aux sociétés d'économie mixte pour les logements faisant l'objet de conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III. »

II. — Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par voie d'ordonnance, dans un délai de six mois à compter de la publication de la présente loi, les mesures relevant du domaine de la loi :

1° Permettant aux organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et aux sociétés d'économie mixte mentionnées à l'article L. 481-1 du même code de mettre en œuvre à titre expérimental une politique des loyers qui prenne mieux en compte la capacité financière des ménages nouveaux entrants du parc social ;

2° Adaptant le mode de calcul du supplément de loyer de solidarité mentionné à l'article L. 441-3 dudit code afin de renforcer la prise en compte des capacités financières des locataires.

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

III. — Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par voie d'ordonnance, dans un délai de six mois à compter de la publication de la présente loi, les mesures relevant du domaine de la loi visant à permettre le développement de la vente de logements sociaux destinées à :

1° Permettre l'inclusion dans un contrat de vente par un organisme d'habitations à loyer modéré à une personne physique d'un logement situé dans un immeuble destiné à être soumis au statut de la copropriété d'une clause permettant de différer le transfert de propriété de la quote part de parties communes à l'acquéreur jusqu'à l'expiration d'une période ne pouvant excéder dix ans à compter de la première de ces ventes intervenues dans cet immeuble, en prévoyant la possibilité d'une décote du prix de vente ;

Texte adopté par le Sénat en première lecture

peut être modifiée» ;

22° Au premier alinéa de l'article L. 445-3-1, les mots : « du cahier des charges de gestion sociale » sont remplacés par les mots : « de convention d'utilité sociale » ;

23° L'article L. 445-8 est abrogé ;

24° (*Supprimé*)

II et III. — (*Supprimés*)

(132)

(133)

(134)

(135)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

~~2° Définir les droits et les obligations de l'organisme vendeur et de l'acquéreur durant la période mentionnée au 1°;~~

~~3° Définir les conditions dans lesquelles l'acquéreur participe au paiement des charges d'entretien et de fonctionnement des parties communes de l'immeuble pendant la période mentionnée au 1°, en dehors de toute application du statut de la copropriété, de toute association syndicale libre ou de toute association foncière urbaine libre.~~

~~Un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois suivant la publication de l'ordonnance.~~

IV. – Jusqu'au 31 décembre 2022, par dérogation aux dispositions de l'article L. 444-1 ~~et suivants~~ du code de commerce, les tarifs applicables aux prestations de notaires relatives aux opérations de fusion, d'absorption, de scission et d'apports réalisées par les organismes mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation peuvent faire l'objet d'une négociation lorsque ~~l'assiette des émoluments est supérieure~~ à 60 000 €.

V. – L'article 4^{er} de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée est ainsi ~~modifié~~ :

~~1° Au 2°, après les mots : « leurs établissements publics », sont insérés les mots : « , les offices publics de l'habitat mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation pour les logements à usage locatifs aidés par l'État et réalisés par ces organismes et à l'exception du titre II de la présente loi »;~~

~~2° Le 4° est complété par les mots : « , à l'exception du titre II de la présente loi ».~~

VI. – Au dernier alinéa de l'article 5-1 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, après le mot : « privée », sont insérés les mots : « , à l'exception des organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ~~ainsi que~~ des sociétés d'économie mixte mentionnées à l'article L. 481-1 du même code pour leur activité agréée; ».

VI bis (nouveau). – Au second alinéa de l'article L. 313-17-1 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « septième, huitième, neuvième, dixième et onzième » sont remplacés par les mots :

Texte adopté par le Sénat en première lecture

IV. – Jusqu'au 31 décembre 2022, par dérogation aux dispositions des articles L. 444-1 à L. 444-7 du code de commerce, les tarifs applicables aux prestations de notaires relatives aux opérations de fusion, d'absorption, de scission et d'apports réalisées par les organismes mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation peuvent faire l'objet d'une négociation lorsque les émoluments sont supérieurs à 60 000 €.

V. – L'article 10 de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée est complété par un 4° ainsi rédigé :

« 4° Pour les offices publics de l'habitat mentionnés à l'article L. 421-1 du code de la construction et de l'habitation, le contenu de la mission confiée à une équipe de maîtrise d'œuvre comprenant au moins la conception de l'ouvrage et le suivi de la réalisation des travaux, y compris des réserves pendant la garantie de parfait achèvement. Le contenu de cette mission adaptée est également applicable aux maîtres d'ouvrage mentionnés au 4° de l'article 1^{er} de la présente loi. »

(Alinéa supprimé)

VI. – Au dernier alinéa de l'article 5-1 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, après le mot : « privée », sont insérés les mots : « , à l'exception des organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, des sociétés d'économie mixte mentionnées à l'article L. 481-1 du même code pour leur activité agréée ainsi que des centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires définis à l'article L. 822-3 du code de l'éducation ».

VI bis. – *(Non modifié)*

(136)

(137)

(138)

(139)

(140)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

« neuvième à treizième ».

VI ter (nouveau). – Au 3° de l'article L. ~~651-2~~ du code de la sécurité sociale, les mots : « neuvième, dixième et onzième » sont remplacés par les mots : « onzième à treizième ».

VI quater (nouveau). – Au *b* du VIII de l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques, le mot : « huitième » est remplacé par le mot : « dixième ».

VI quinquies (nouveau). – Le livre I^{er} du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Le 1 de l'article 207 est ainsi modifié :

a) Au *a* du 4°, les mots : « septième à onzième » sont remplacés par les mots : « neuvième à treizième » ;

b) Au *a* du 4° *quater*, les mots : « septième et neuvième » sont remplacés par les mots : « neuvième et onzième » ;

c) Au *a* du 14°, les mots : « septième, huitième, neuvième, dixième et onzième » sont remplacés par les mots : « neuvième à treizième » ;

d) Au *a* du 15°, les mots : « septième, huitième, neuvième, dixième et onzième » sont remplacés par les mots : « neuvième à treizième » ;

2° Au IV de l'article 210 E, le mot : « septième » est remplacé par le mot : « neuvième » ;

3° Au 11 et au premier alinéa du 11 *bis* du I de l'article 278 *sexies*, le mot : « huitième » est remplacé par le mot : « dixième » ;

4° Au premier alinéa de l'article 1594 H-0 *bis*, le mot : « huitième » est remplacé par le mot : « dixième ».

VI sexies (nouveau). – Le chapitre IX du titre II du livre III du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° L'intitulé est ainsi rédigé : « Organismes de foncier solidaire » ;

2° L'article L. 329-1 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « sont des organismes sans but lucratif agréés par le représentant de l'État dans la région, qui, pour tout ou partie de leur activité, ont pour objet » sont remplacés par les mots : « ont pour objet, pour tout ou partie de leur activité, » ;

b) Le deuxième alinéa est ainsi rédigé :

« Les organismes de foncier solidaire sont agréés par le représentant de l'État dans la région. Peuvent être

Texte adopté par le Sénat en première lecture

VI ter. – Au 3° de l'article L. 137-31 du code de la sécurité sociale, les mots : « neuvième, dixième et onzième » sont remplacés par les mots : « onzième à treizième ».

VI quater à *VI sexies*, VII et VIII. – (*Non modifiés*)

(141)

(142)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

agréés à exercer l'activité d'organisme de foncier solidaire, à titre principal ou accessoire, les organismes sans but lucratif et les organismes mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1 du même code. »

VII. – Le dernier alinéa de l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation est applicable aux exercices comptables des organismes d'habitations à loyer modéré ouverts à compter du 1^{er} janvier 2021.

VIII (*nouveau*). – La perte de recettes résultant pour l'État du *a bis* du 1^o du I est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits mentionnés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

Texte adopté par le Sénat en première lecture

Article 28 bis AA (*nouveau*)

Les deux premiers alinéas de l'article 11 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine sont remplacés par quatre alinéas ainsi rédigés :

①

« L'Agence nationale pour la rénovation urbaine est administrée par un conseil d'administration composé de trois collèges, ayant chacun le même nombre de voix, ainsi composés :

②

« 1° Un collège comprenant des représentants du ministère chargé du logement, du ministère chargé de la ville, du ministère chargé du budget, de la Caisse des dépôts et consignations et de l'Agence nationale de l'habitat :

③

« 2° Un collège comprenant des représentants du groupe Action Logement, 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 locataires :

④

« 3° Un collège comprenant des représentants des collectivités territoriales et de leurs groupements ainsi qu'un député et un sénateur. »

⑤

Article 28 bis AB (*nouveau*)

Après l'article 15 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, il est inséré un article 15-1 ainsi rédigé :

①

« Art. 15-1. – L'Agence nationale pour la rénovation urbaine est soumise en matière de gestion financière et comptable aux règles applicables aux entreprises industrielles et commerciales. Elle n'est pas soumise à l'article 64 de la loi n° 2007-1822 du 24 décembre 2007 de finances pour 2008. Un décret précise les modalités spécifiques de contrôle économique et financier de l'agence, qui ne peuvent soumettre ses

②

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Article 28 quinquies (nouveau)

L'article L. 215-7 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Art. L. 215-7. – L'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété représente les intérêts communs des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété, notamment auprès des pouvoirs publics. À ce titre, elle passe ~~toute convention~~ avec l'État ou des organismes publics et parapublics définissant les objectifs et les conditions d'exercice de l'activité des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété.

« L'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété veille à la mise en œuvre de ces conventions. À cet effet, elle adresse aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété des recommandations pour la bonne application de ces conventions. Elle remet un rapport annuel à l'autorité administrative sur l'exécution des conventions.

« Le règlement intérieur de l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété définit les modalités d'alerte, de prévention, de contrôle et de sanction visant à garantir l'exécution conforme par une société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété des engagements découlant des conventions mentionnées aux premier et deuxième alinéas.

« L'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété donne, dans les conditions de son règlement intérieur et en considération, le cas échéant, des objectifs définis dans les conventions mentionnées aux premier et deuxième alinéas, un avis préalable conforme aux opérations suivantes réalisées, directement ou indirectement, par ou au profit d'une ou plusieurs sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété :

« 1° Souscriptions, attributions ou transferts d'instruments financiers, parts sociales ou droits de toute nature dans toute entité ;

« 2° Opérations en capital, fusion, scission, apport partiel d'actif ou apport concernant toute entité ;

« 3° Transferts d'actifs incorporels.

« Cet avis préalable conforme est requis sous peine de nullité absolue de l'opération.

« La réalisation indirecte d'une opération mentionnée au 1^{er} s'entend d'une opération réalisée soit

Texte adopté par le Sénat en première lecture

décisions à l'exigence d'un visa préalable. »

Article 28 quinquies

L'article L. 215-7 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Art. L. 215-7. – L'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété représente les intérêts communs des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété, notamment auprès des pouvoirs publics. À ce titre, elle passe toutes conventions avec l'État ou des organismes publics et parapublics définissant les objectifs et les conditions d'exercice de l'activité des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété.

« L'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété veille à la mise en œuvre de ces conventions. À cet effet, elle adresse aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété des recommandations pour la bonne application de ces conventions. Elle remet un rapport annuel à l'autorité administrative sur l'exécution des conventions.

« Le règlement intérieur de l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété définit les modalités d'alerte, de prévention, de contrôle et de sanction visant à garantir l'exécution conforme par une société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété des engagements découlant des conventions mentionnées aux premier et deuxième alinéas.

« L'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété donne, dans les conditions de son règlement intérieur et en considération, le cas échéant, des objectifs définis dans les conventions mentionnées aux mêmes premier et deuxième alinéas, un avis préalable conforme aux opérations suivantes réalisées, directement ou indirectement, par ou au profit d'une ou plusieurs sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété :

« 1° Souscriptions, attributions ou transferts d'instruments financiers, parts sociales ou droits de toute nature dans toute entité ;

« 2° Opérations en capital, fusion, scission, apport partiel d'actif ou apport concernant toute entité ;

« 3° Transferts d'actifs incorporels.

« Cet avis préalable conforme est requis sous peine de nullité absolue de l'opération.

« La réalisation indirecte d'une opération mentionnée au quatrième alinéa du présent article s'entend

①

②

③

④

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

par une ou plusieurs entités dont la majorité des droits de vote est détenue directement par une ou plusieurs sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété, soit par une ou plusieurs entités contrôlées, au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce, par une ou plusieurs des entités ~~mentionnées au 1^o du présent article.~~

« L'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété veille au respect de l'article L. 215-1-2 du présent code par les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession sociale à la propriété.

« À ce titre, elle passe, ~~le cas échéant,~~ toute convention avec l'État définissant les modalités de contrôle du montant et de l'utilisation de la réserve de disponibilités, mentionnée au second alinéa du même article L. 215-1-2, constituée par chaque société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété.

« Lorsqu'une société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété n'utilise pas, pendant deux exercices successifs, tout ou partie de la réserve mentionnée au second alinéa dudit article L. 215-1-2 dans les conditions prévues au premier alinéa du même article L. 215-1-2, les sommes non utilisées sont attribuées, sur proposition de l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété et avec l'accord de l'autorité administrative, à une autre société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété. Cette société doit employer les sommes ainsi attribuées aux fins prévues ~~à l'article L. 215-1-2~~ en supplément de ses propres obligations résultant du même article L. 215-1-2. »

.....

Article 28 septies (nouveau)

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

Article 29

I. – Au IV de l'article L. 31-10-3 du code de la construction et de l'habitation, après le mot : « premier », sont insérés les mots : « alinéa du II », le mot : « troisième » est remplacé par le mot : « deuxième » et, après le mot : « alinéa », est ajoutée la référence : « du III ».

Texte adopté par le Sénat en première lecture

d'une opération réalisée soit par une ou plusieurs entités dont la majorité des droits de vote est détenue directement par une ou plusieurs sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété, soit par une ou plusieurs entités contrôlées, au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce, par une ou plusieurs des entités dont la majorité des droits de vote est détenue directement par une ou plusieurs sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété.

« L'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété veille au respect de l'article L. 215-1-2 du présent code par les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession sociale à la propriété. ⑪

« À ce titre, elle passe toute convention avec l'État définissant les modalités de contrôle du montant et de l'utilisation de la réserve de disponibilités, mentionnée au second alinéa du même article L. 215-1-2, constituée par chaque société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété. ⑫

« Lorsqu'une société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété n'utilise pas, pendant deux exercices successifs, tout ou partie de la réserve mentionnée au second alinéa dudit article L. 215-1-2 dans les conditions prévues au premier alinéa du même article L. 215-1-2, les sommes non utilisées sont attribuées, sur proposition de l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété et avec l'accord de l'autorité administrative, à une autre société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété. Cette société doit employer les sommes ainsi attribuées aux fins prévues au même article L. 215-1-2 en supplément de ses propres obligations résultant du même article L. 215-1-2. » ⑬

.....

Article 28 septies (Supprimé)

Article 29

I. – Au IV de l'article L. 31-10-3 du code de la construction et de l'habitation, après le mot : « premier », sont insérés les mots : « alinéa du II », le mot : « troisième » est remplacé par le mot : « deuxième », après le mot : « alinéa », est ajoutée la référence : « du III » et, à la fin, les mots : « à un prix inférieur à l'évaluation faite par France Domaine » sont supprimés. ①

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

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

1° L'article L. 411-3 est ainsi modifié :

a) Au troisième alinéa, les références : « des premier, troisième à cinquième et neuvième alinéas » sont remplacées par les références : « du premier alinéa du II, des deuxième à dernier alinéas du III et du ~~V~~ » ;

b) Au quatrième alinéa, la référence : « septième alinéa » est remplacée par la référence : « premier alinéa du I » ;

2° ~~At~~ dernier alinéa de l'article L. 411-4, les références : « des premier, troisième à cinquième et neuvième alinéas de » sont remplacées par les références : « du premier alinéa du II, des deuxième à dernier alinéas du III et du ~~V~~ » ;

3° La section 4 du chapitre II du titre II est ainsi rétablie :

« Section 4

« Sociétés de ventes d'habitations à loyer modéré

« Art. L. 422-4. – Une société de vente d'habitations à loyer modéré est une société anonyme ou une société anonyme coopérative agréée en application de l'article L. 422-5 et qui a pour seul objet l'acquisition de biens immobiliers appartenant à des organismes mentionnés aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2, à des sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 et à des organismes qui bénéficient de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2, en vue de la vente de ces biens.

« Les logements sociaux qu'elle détient sont gérés par des organismes ~~d'habitation~~ à loyer modérés, des sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 et des organismes qui bénéficient de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2.

Texte adopté par le Sénat en première lecture

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

1° L'article L. 411-3 est ainsi modifié :

a) Au troisième alinéa, les références : « des premier, troisième à cinquième et neuvième alinéas » sont remplacées par les références : « du premier alinéa du II, des deuxième à dernier alinéas du III et du VI » ;

b) Au quatrième alinéa, la référence : « septième alinéa » est remplacée par la référence : « premier alinéa du I » ;

2° À la seconde phrase du dernier alinéa de l'article L. 411-4, les références : « des premier, troisième à cinquième et neuvième alinéas de » sont remplacées par les références : « du premier alinéa du II, des deuxième à dernier alinéas du III et du VI » ;

3° La section 4 du chapitre II du titre II est ainsi rétablie :

« Section 4

« Sociétés de ventes d'habitations à loyer modéré

« Art. L. 422-4. – Une société de vente d'habitations à loyer modéré est une société anonyme ou une société anonyme coopérative agréée en application de l'article L. 422-5 et qui a pour seul objet l'acquisition de biens immobiliers appartenant à des organismes mentionnés aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2, à des sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 et à des organismes qui bénéficient de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2, en vue de la vente de ces biens.

« Une société de vente d'habitations à loyer modéré peut également acquérir les locaux accessoires et les locaux à usage autre que d'habitation dès lors qu'ils font partie de l'immeuble cédé. »

« Une société de vente d'habitations à loyer modéré ne peut acquérir la nue-propriété des biens immobiliers appartenant à des organismes mentionnés aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2, à des sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 et à des organismes qui bénéficient de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2. »

« Les logements sociaux qu'elle détient sont gérés par des organismes d'habitations à loyer modérés, des sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 et des organismes qui bénéficient de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2. L'acte de cession des logements sociaux à la société de vente d'habitations à loyer modéré précise à peine de nullité les responsabilités respectives de

②

③

④

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

⑪

⑫

⑬

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

« Les parts sociales ne peuvent être souscrites que par des organismes mentionnés aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2, par des sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1, par la société mentionnée à l'article L. 313-19 ~~du présent code~~ et par l'établissement public mentionné à l'article L. 518-2 du code monétaire et financier.

« Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent article. » ;

4° L'article L. 443-7 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est ainsi modifié :

– à la première phrase, après les mots : « des logements », sont insérés les mots : « ou des ensembles de logements » ;

– après la deuxième phrase, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Ils peuvent proposer à ces mêmes bénéficiaires la possibilité d'acquérir ces mêmes logements au moyen d'un contrat de vente d'immeuble à rénover défini aux articles L. 262-1 ~~et suivants~~. » ;

– est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « Ces normes d'habitabilité et de performance énergétique minimales doivent être remplies après réalisation des travaux, lorsque les logements sont cédés dans le cadre d'un contrat de vente d'immeuble à rénover. » ;

b) Les troisième à cinquième alinéas sont ainsi rédigés :

« La convention d'utilité sociale mentionnée à l'article L. 445-1 vaut autorisation de vendre pour les logements mentionnés dans le plan de mise en vente de la convention mentionnée au même article L. 445-1 pour la durée de la convention.

« La convention d'utilité sociale mentionnée audit article L. 445-1 conclue entre l'État et un organisme d'habitations à loyer modéré vaut autorisation de vendre pour les logements mentionnés dans le plan de mise en vente de cette convention au bénéfice de la société de vente d'habitations à loyer modéré qui les a acquis auprès de l'organisme ayant conclu la convention. L'autorisation de vendre au bénéfice de la société de vente est valable pendant la durée de la convention précitée.

« Si l'organisme propriétaire souhaite aliéner des logements qui ne sont pas mentionnés ~~au programme de~~ vente de la convention mentionnée ~~audit~~ article L. 445-1, il adresse au représentant de l'État dans le département une demande d'autorisation. Le représentant de l'État dans le département consulte la commune d'implantation ainsi que les collectivités publiques qui ont accordé un

Texte adopté par le Sénat en première lecture

l'acquéreur et du vendeur en matière de travaux relatifs aux logements sociaux vendus.

« Les parts sociales ne peuvent être souscrites que par des organismes mentionnés aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2, par des sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1, par la société mentionnée à l'article L. 313-19 et par l'établissement public mentionné à l'article L. 518-2 du code monétaire et financier.

« Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent article. » ;

4° L'article L. 443-7 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est ainsi modifié :

– à la première phrase, après les mots : « des logements », sont insérés les mots : « ou des ensembles de logements » ;

– après la deuxième phrase, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Ils peuvent proposer à ces mêmes bénéficiaires la possibilité d'acquérir ces mêmes logements au moyen d'un contrat de vente d'immeuble à rénover défini aux articles L. 262-1 à L. 262-11. » ;

– est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « Ces normes d'habitabilité et de performance énergétique minimales doivent être remplies après réalisation des travaux, lorsque les logements sont cédés dans le cadre d'un contrat de vente d'immeuble à rénover. » ;

b) Les troisième à cinquième alinéas sont remplacés par huit alinéas ainsi rédigés :

« La convention d'utilité sociale mentionnée à l'article L. 445-1 vaut autorisation de vendre pour les logements mentionnés dans le plan de mise en vente de la convention mentionnée au même article L. 445-1 pour la durée de la convention.

« La convention d'utilité sociale mentionnée audit article L. 445-1 conclue entre l'État et un organisme d'habitations à loyer modéré vaut autorisation de vendre pour les logements mentionnés dans le plan de mise en vente de cette convention au bénéfice de la société de vente d'habitations à loyer modéré qui les a acquis auprès de l'organisme ayant conclu la convention. L'autorisation de vendre au bénéfice de la société de vente est valable pendant la durée de la convention précitée.

« Si l'organisme propriétaire souhaite aliéner des logements qui ne sont pas mentionnés dans le plan de mise en vente de la convention mentionnée au même article L. 445-1, il adresse au représentant de l'État dans le département une demande d'autorisation. Le représentant de l'État dans le département consulte la commune d'implantation ainsi que les collectivités publiques qui ont

⑭

⑮

⑯

⑰

⑱

⑲

⑳

㉑

㉒

㉓

㉔

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

financement ou leur garantie aux emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements concernés. La commune émet son avis dans un délai de deux mois à compter du jour où le maire a reçu la consultation du représentant de l'État dans le département. À défaut d'opposition motivée du représentant de l'État dans le département dans un délai de quatre mois, la vente est autorisée. L'autorisation est rendue caduque par la signature d'une nouvelle convention mentionnée au même article L. 445-1. »;

Texte adopté par le Sénat en première lecture

accordé un financement ou leur garantie aux emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements concernés. La commune émet son avis dans un délai de deux mois à compter du jour où le maire a reçu la consultation du représentant de l'État dans le département. Faute d'avis de la commune à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. En cas d'opposition de la commune, la vente n'est pas autorisée. À défaut d'opposition de la commune dans le délai de deux mois et à défaut d'opposition motivée du représentant de l'État dans le département dans un délai de quatre mois, la vente est autorisée. L'autorisation est rendue caduque par la signature d'une nouvelle convention mentionnée au même article L. 445-1.

« Lorsque la société de vente d'habitations à loyer modéré détient des logements pour lesquels l'autorisation de vente initiale est devenue caduque, elle adresse au représentant de l'État dans le département une demande d'autorisation de vendre. Le représentant de l'État dans le département consulte la commune d'implantation ainsi que les collectivités publiques qui ont accordé un financement ou leur garantie aux emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements concernés. La commune émet son avis dans un délai de deux mois à compter du jour où le maire a reçu la consultation du représentant de l'État dans le département. Faute d'avis de la commune à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. En cas d'opposition de la commune, la vente n'est pas autorisée. À défaut d'opposition de la commune dans le délai de deux mois et à défaut d'opposition motivée du représentant de l'État dans le département dans un délai de quatre mois, la vente est autorisée. L'autorisation est caduque à l'issue d'un délai de six ans.

(25)

« Lorsque la société n'a pas obtenu d'autorisation de vendre, les logements sont cédés à un organisme mentionné à l'article L. 411-2 ou à une société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1 dans un délai de six mois à compter du refus de vendre. Si la société de vente d'habitations à loyer modéré n'a pas trouvé d'acquéreur, le ministre chargé du logement peut mettre en demeure un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2 ou une société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1 d'acquies tout ou partie de ces logements.

(26)

« L'opération ne peut avoir pour effet d'accroître de plus de 20 % le nombre de logements locatifs sociaux gérés par l'organisme ou la société d'économie mixte mis en demeure, sauf en cas d'accord de sa part, et ne peut pas excéder sa compétence géographique.

(27)

« Une aide mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 452-1 peut être accordée à l'organisme ou à la société mis en demeure.

(28)

« En cas de désaccord constaté six mois après la

(29)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

c) Le sixième alinéa est ainsi modifié :

– à la première phrase, les mots : « décision d'aliéner » sont remplacés par les mots : « demande d'autorisation d'aliénation pour des logements qui ne sont pas mentionnés au ~~programme de~~ vente de la convention mentionnée à l'article L. 445-1 » et, après le mot : « logement », la fin de la phrase est supprimée ;

– après la même première phrase, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Le président du conseil de la métropole consulte la commune d'implantation ainsi que les collectivités publiques qui ont accordé un financement ou leur garantie aux emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements concernés. » ;

– au début de la quatrième phrase, sont ajoutés les mots : « ~~Dans ce cas,~~ » et, à la fin, les mots : « la décision est exécutoire » sont remplacés par les mots : « la vente est autorisée » ;

– les avant-dernière et dernière phrases sont supprimées ;

d) Les septième et huitième alinéas sont ainsi rédigés :

« Toutefois, lorsque le logement est affecté à la location saisonnière, l'autorisation d'aliéner ne peut être délivrée qu'après accord de la commune d'implantation.

« En cas de non-respect de l'obligation d'autorisation de l'aliénation par le représentant de l'État dans le département ou par le président du conseil de la métropole, l'organisme vendeur est passible d'une sanction pécuniaire, dans la limite de 40 % du montant de la vente, hors frais d'acte, arrêtée par l'Agence nationale de contrôle du logement social ou le président du conseil de la métropole dans la situation prévue au cinquième alinéa. » ;

e) Au neuvième alinéa, les mots : « mis en vente » sont remplacés par le mot : « vendus » et les mots : « , au regard des logements mis en commercialisation » ~~sont ajoutés~~ ;

f) À la première phrase de l'avant-dernier alinéa, le

Texte adopté par le Sénat en première lecture

mise en demeure sur le prix d'acquisition des logements, le ministre chargé du logement en fixe le prix après avis de la commission mentionnée à l'article L. 452-2-1-1. Les litiges relatifs à la fixation du prix sont portés devant la juridiction administrative. » ;

c) Le sixième alinéa est ainsi modifié :

– à la première phrase, les mots : « décision d'aliéner » sont remplacés par les mots : « demande d'autorisation d'aliénation pour des logements qui ne sont pas mentionnés au plan de mise en vente de la convention mentionnée au même article L. 445-1 » et, après le mot : « logement », la fin de la phrase est supprimée ;

– après la même première phrase, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Le président du conseil de la métropole consulte la commune d'implantation ainsi que les collectivités publiques qui ont accordé un financement ou leur garantie aux emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements concernés. » ;

– après la troisième phrase, est insérée une phrase ainsi rédigée : « En cas d'opposition de la commune, la vente n'est pas autorisée. » ;

– au début de la quatrième phrase, sont ajoutés les mots : « À défaut d'opposition de la commune dans le délai de deux mois et » et, à la fin, les mots : « la décision est exécutoire » sont remplacés par les mots : « la vente est autorisée » ;

– les avant-dernière et dernière phrases sont supprimées ;

d) Les septième et huitième alinéas sont ainsi rédigés :

« Toutefois, lorsque le logement est affecté à la location saisonnière, l'autorisation d'aliéner ne peut être délivrée qu'après accord de la commune d'implantation.

« En cas de non-respect de l'obligation d'autorisation de l'aliénation par le représentant de l'État dans le département ou par le président du conseil de la métropole, l'organisme vendeur est passible d'une sanction pécuniaire, dans la limite de 40 % du montant de la vente, hors frais d'acte, arrêtée par l'Agence nationale de contrôle du logement social ou le président du conseil de la métropole dans la situation prévue au cinquième alinéa. » ;

e) Au neuvième alinéa, les mots : « mis en vente » sont remplacés par le mot : « vendus » et, à la fin, sont ajoutés les mots : « , au regard des logements mis en commercialisation » ;

f) À la première phrase de l'avant-dernier alinéa, le

(30)

(31)

(32)

(33)

(34)

(35)

(36)

(37)

(38)

(39)

(40)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

mot : « sixième » est remplacé par le mot : « cinquième » ;

g) Le dernier alinéa est supprimé ;

5° L'article L. 443-7-1 est abrogé ;

6° À la première phrase de l'article L. 443-8, le mot : « sixième » est remplacé par le mot : « cinquième » ;

7° ~~À la première phrase de l'article L. 443-9, la seconde occurrence du mot : « et » est remplacé par le signe : « , » et, après le mot : « morale », sont insérés les mots : « et relevant de l'exception à la gestion en flux des logements prévus à l'article L. 441-1, » ;~~

8° L'article L. 443-10 est ainsi rédigé :

« Art. L. 443-10. – Sauf dispositions spécifiques, la vente d'un logement réalisée dans le cadre des dispositions de la présente section entraîne la résiliation de droit de la convention mentionnée à l'article L. 353-2 lorsqu'elle ne porte que sur le ou les logements vendus. Si le ou les logements vendus figurent dans une convention mentionnée au même article L. 353-2 qui porte sur un ensemble de logements plus important, elle est révisée afin d'exclure les logements vendus. » ;

9° L'article L. 443-11 est ainsi modifié :

a) Avant le premier alinéa, ~~sont insérés cinq alinéas~~ ainsi rédigés :

« I. – L'organisme propriétaire peut vendre tout logement à un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte agréée au titre de l'article L. 481-1 ou à un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 ou à un organisme de foncier solidaire défini à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme en vue de la conclusion d'un bail réel solidaire tel que défini aux articles L. 255-1 ~~et suivants~~ du présent code, sans qu'il soit fait application des conditions d'ancienneté, d'habitabilité et de performance énergétique prévues à l'article L. 443-7. La convention mentionnée à l'article L. 353-2 n'est pas résiliée de droit et les locataires en place continuent à bénéficier des conditions antérieures de location.

« Les aliénations aux bénéficiaires mentionnés au premier alinéa du présent I ne font pas l'objet de l'autorisation prévue à l'article L. 443-7 mais font l'objet d'une simple déclaration au représentant de l'État dans le département et au maire de la commune d'implantation des logements aliénés.

« Le prix de vente aux bénéficiaires mentionnés au premier alinéa du présent I est fixé librement par l'organisme.

« Toutefois, lorsqu'une aliénation à ces

Texte adopté par le Sénat en première lecture

mot : « sixième » est remplacé par le mot : « cinquième » ;

g) Le dernier alinéa est supprimé ;

5° L'article L. 443-7-1 est abrogé ;

6° À la première phrase de l'article L. 443-8, le mot : « sixième » est remplacé par le mot : « cinquième » ;

7° (*Supprimé*)

8° L'article L. 443-10 est ainsi rédigé :

« Art. L. 443-10. – Sauf dispositions spécifiques, la vente d'un logement réalisée dans le cadre des dispositions de la présente section entraîne la résiliation de droit de la convention mentionnée à l'article L. 353-2 lorsqu'elle ne porte que sur le ou les logements vendus. Si le ou les logements vendus figurent dans une convention mentionnée au même article L. 353-2 qui porte sur un ensemble de logements plus important, elle est révisée afin d'exclure les logements vendus. » ;

9° L'article L. 443-11 est ainsi modifié :

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

« I. – L'organisme propriétaire peut vendre tout logement à un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte agréée au titre de l'article L. 481-1 ou à un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 ou à un organisme de foncier solidaire défini à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme en vue de la conclusion d'un bail réel solidaire tel que défini aux articles L. 255-1 à L. 255-5 du présent code, sans qu'il soit fait application des conditions d'ancienneté, d'habitabilité et de performance énergétique prévues à l'article L. 443-7. La convention mentionnée à l'article L. 353-2 n'est pas résiliée de droit et les locataires en place continuent à bénéficier des conditions antérieures de location.

« Les aliénations aux bénéficiaires mentionnés au premier alinéa du présent I ne font pas l'objet de l'autorisation prévue à l'article L. 443-7 mais font l'objet d'une simple déclaration au représentant de l'État dans le département et au maire de la commune d'implantation des logements aliénés.

« Le prix de vente aux bénéficiaires mentionnés au premier alinéa du présent I est fixé librement par l'organisme.

« Toutefois, lorsqu'une aliénation à ces

④1

④2

④3

④4

④5

④6

④7

④8

④9

⑤0

⑤1

⑤2

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

bénéficiaires conduit à diminuer de plus de 30 % le parc de logements locatifs détenu sur les trois dernières années par un organisme d'habitations à loyer modéré, elle doit faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du représentant de l'État dans le département. Cette demande d'autorisation doit mentionner la motivation du conseil d'administration ou du directoire et préciser si cette cession se fait dans le cadre d'un projet de dissolution de l'organisme. Dans ce dernier cas, l'autorisation d'aliéner est examinée au regard des conditions de mise en œuvre des dispositions relatives à la dissolution de l'organisme.

« En cas de non-respect de l'obligation prévue à l'avant-dernier alinéa du présent I, l'acte entraînant le transfert de propriété est entaché de nullité. L'action en nullité peut être intentée par l'autorité administrative ou par un tiers dans un délai de cinq ans à compter de la publication de l'acte au fichier immobilier. » ;

b) Le premier alinéa est ainsi modifié :

– au début, est ajoutée la mention : « II. – » ;

– la première phrase est complétée par les mots : « , s'il occupe le logement depuis au moins deux ans » ;

– à la seconde phrase, après le mot : « locataire », sont insérés les mots : « qui occupe le logement depuis au moins deux ans » ;

– la même seconde phrase est complétée par les mots : « qui peuvent acquérir ce logement de manière conjointe avec leur conjoint, partenaire ayant conclu un pacte civil de solidarité ou concubin » ;

c) ~~À~~ deuxième alinéa, après le mot : « locataire », sont insérés les mots : « qui occupe le logement depuis au moins deux ans » ;

d) Après le deuxième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Les logements occupés auxquels sont appliqués les plafonds de ressources des prêts locatifs sociaux peuvent aussi être vendus, s'ils ont été construits ou acquis par un organisme d'habitations à loyer modéré depuis plus de quinze ans, à des personnes morales de droit privé. Dans ce cas, les baux et la convention mentionnée à l'article L. 353-2 demeurent jusqu'au départ des locataires en place.

« III. – Les logements vacants des organismes d'habitations à loyer modéré peuvent être vendus, dans l'ordre décroissant de priorité : » ;

e) Les troisième et quatrième alinéas sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

« – à toute personne physique remplissant les conditions auxquelles doivent satisfaire les bénéficiaires

Texte adopté par le Sénat en première lecture

bénéficiaires conduit à diminuer de plus de 30 % le parc de logements locatifs détenu sur les trois dernières années par un organisme d'habitations à loyer modéré, elle doit faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du représentant de l'État dans le département. Cette demande d'autorisation doit mentionner la motivation du conseil d'administration ou du directoire et préciser si cette cession se fait dans le cadre d'un projet de dissolution de l'organisme. Dans ce dernier cas, l'autorisation d'aliéner est examinée au regard des conditions de mise en œuvre des dispositions relatives à la dissolution de l'organisme.

« En cas de non-respect de l'obligation prévue à l'avant-dernier alinéa du présent I, l'acte entraînant le transfert de propriété est entaché de nullité. L'action en nullité peut être intentée par l'autorité administrative ou par un tiers dans un délai de cinq ans à compter de la publication de l'acte au fichier immobilier. » ;

b) Le premier alinéa est ainsi modifié :

– au début, est ajoutée la mention : « II. – » ;

– la première phrase est complétée par les mots : « , s'il occupe le logement depuis au moins deux ans » ;

– à la seconde phrase, après le mot : « locataire », sont insérés les mots : « qui occupe le logement depuis au moins deux ans » ;

– la même seconde phrase est complétée par les mots : « qui peuvent acquérir ce logement de manière conjointe avec leur conjoint, partenaire ayant conclu un pacte civil de solidarité ou concubin » ;

c) À la première phrase du deuxième alinéa, après le mot : « locataire », sont insérés les mots : « qui occupe le logement depuis au moins deux ans » ;

d) Après le même deuxième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Les logements occupés auxquels sont appliqués les plafonds de ressources des prêts locatifs sociaux peuvent aussi être vendus, s'ils ont été construits ou acquis par un organisme d'habitations à loyer modéré depuis plus de quinze ans, à des personnes morales de droit privé. Dans ce cas, les baux et la convention mentionnée à l'article L. 353-2 demeurent jusqu'au départ des locataires en place.

« III. – Les logements vacants des organismes d'habitations à loyer modéré peuvent être vendus, dans l'ordre décroissant de priorité : » ;

e) Les troisième et quatrième alinéas sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

« – à toute personne physique remplissant les conditions auxquelles doivent satisfaire les bénéficiaires

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

des opérations d'accession à la propriété, mentionnées à l'article L. 443-1, parmi lesquels l'ensemble des locataires de logements appartenant aux bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans le département, ainsi que les gardiens d'immeuble qu'ils emploient sont prioritaires ; »

f) Après le mot : « territoriales », la fin du cinquième alinéa est supprimée ;

g) Après le cinquième alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

« – à toute autre personne physique.

« Les logements vacants auxquels sont appliqués les plafonds de ressources des prêts locatifs sociaux peuvent être vendus s'ils ont été construits ou acquis par un organisme d'habitations à loyer modéré depuis plus de quinze ans, aux bénéficiaires mentionnés aux deuxième à avant-dernier alinéas du présent III auxquels s'ajoute, en dernier ordre de priorité, toute personne morale de droit privé.

« IV. – La mise en vente du ou des logements doit se faire par voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'État et à un prix fixé par l'organisme propriétaire en prenant pour base le prix d'un logement comparable, libre d'occupation lorsque le logement est vacant ou occupé lorsque le logement est occupé. » ;

h) Le sixième alinéa est ainsi ~~modifié~~ :

~~– les mots : « logement vacant » sont remplacés par le mot : « logement » ;~~

~~– les mots : « et devenu vacant, soit un logement auparavant acquis par une telle société en application du septième alinéa du présent article et devenu vacant » sont supprimés ;~~

~~– les mots : « ou acquis par une telle société en application du septième alinéa du présent article » sont supprimés ;~~

i) Les septième et huitième alinéas sont remplacés par un V ainsi rédigé :

« V. – Tous les logements, vacants ou occupés, peuvent également être vendus dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain aux établissements publics créés en application du chapitre I^{er} du titre II du livre III du code de l'urbanisme et ~~de l'article L. 326-1 du même code, en~~

Texte adopté par le Sénat en première lecture

des opérations d'accession à la propriété, mentionnées à l'article L. 443-1, parmi lesquels l'ensemble des locataires de logements appartenant aux bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans le département, ainsi que les gardiens d'immeuble qu'ils emploient sont prioritaires ; »

f) Après le mot : « territoriales », la fin du cinquième alinéa est supprimée ;

g) Après le même cinquième alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

« – à toute autre personne physique.

« Les logements vacants auxquels sont appliqués les plafonds de ressources des prêts locatifs sociaux peuvent être vendus s'ils ont été construits ou acquis par un organisme d'habitations à loyer modéré depuis plus de quinze ans, aux bénéficiaires mentionnés aux deuxième à avant-dernier alinéas du présent III auxquels s'ajoute, en dernier ordre de priorité, toute personne morale de droit privé.

« IV. – La mise en vente du ou des logements doit se faire par voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'État et à un prix fixé par l'organisme propriétaire en prenant pour base le prix d'un logement comparable, libre d'occupation lorsque le logement est vacant ou vendu à son occupant ou occupé lorsque le logement est occupé. » ;

h) Le sixième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas en cas de mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de soixante-dix kilomètres entre le nouveau lieu de travail et le logement, ou si le logement est devenu inadapté à la taille du ménage ou en cas de séparation du ménage, sous réserve de la revente préalable du logement vacant précédemment acquis. » ;

i) Les septième et huitième alinéas sont remplacés par un V ainsi rédigé :

« V. – Tous les logements, vacants ou occupés, peuvent également être vendus dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain aux établissements publics créés en application du chapitre I^{er} du titre II du livre III du code de l'urbanisme et des articles L. 324-1 et L. 326-1 du

(65)

(66)

(67)

(68)

(69)

(70)

(71)

(72)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

vue de leur démolition préalablement autorisée par le représentant de l'État dans le département ; dans ce cas, les baux demeurent jusqu'au départ des locataires en place, le cas échéant. » ;

j) Le neuvième alinéa est ainsi modifié :

– au début, est ajoutée la mention : « VI. – » ;

– les mots : « , ou les louer à ces mêmes personnes pour des usages autres que l'habitation » sont supprimés ;

– la ~~dernière~~ phrase est supprimée ;

k) Les deux derniers alinéas sont supprimés ;

l) (*nouveau*) Il est ajouté un VII ainsi rédigé :

« VII. – Lorsqu'il est procédé à la vente d'un ensemble de plus de cinq logements d'un même immeuble ou ensemble immobilier, vacants ou occupés, auxquels sont appliqués les plafonds de ressources des prêts locatifs sociaux et qui ont été construits ou acquis depuis plus de quinze ans par un organisme d'habitations à loyer modéré, ces logements peuvent être cédés à toute personne morale de droit privé sans qu'il y ait lieu d'appliquer, pour les logements vacants, l'ordre de priorité mentionné au III du présent article. Pour les logements occupés, les baux et la convention mentionnée à l'article L. 353-2 demeurent jusqu'au départ des locataires en place. » ;

10° L'article L. 443-12 est ainsi rédigé :

« Art. L. 443-12. – Lorsque le logement est vendu à des bénéficiaires prévus au III de l'article L. 443-11, l'organisme vend, par ordre de priorité défini à ~~ce~~ article, à l'acheteur qui le premier formule l'offre qui correspond à ou qui est supérieure au prix évalué en application ~~du~~ ~~même~~ article L. 443-11 ou, si l'offre est inférieure au prix évalué, qui en est la plus proche, dans des conditions définies par décret. » ;

11° L'article L. 443-12-1 est ainsi modifié :

a) Le deuxième alinéa est ainsi modifié :

– à la première phrase, les mots : « à l'évaluation faite par le service des domaines » sont remplacés par les mots : « au prix de mise en vente fixé en application de l'article L. 443-11 » ;

– à la seconde phrase, les mots : « l'évaluation faite par le service des domaines » sont remplacés par les mots : « le prix de mise en vente » ;

b) À l'avant-dernier alinéa, les mots : « à l'évaluation faite par le service des domaines » sont remplacés par les mots : « au prix de mise en vente fixé en

Texte adopté par le Sénat en première lecture

même code, en vue de leur démolition préalablement autorisée par le représentant de l'État dans le département ; dans ce cas, les baux demeurent jusqu'au départ des locataires en place, le cas échéant. » ;

j) Le neuvième alinéa est ainsi modifié :

– au début, est ajoutée la mention : « VI. – » ;

– à la fin de la première phrase, les mots : « , ou les louer à ces mêmes personnes pour des usages autres que l'habitation » sont supprimés ;

– la seconde phrase est supprimée ;

k) Les deux derniers alinéas sont supprimés ;

l) Il est ajouté un VII ainsi rédigé :

« VII. – Lorsqu'il est procédé à la vente d'un ensemble de plus de cinq logements d'un même immeuble ou ensemble immobilier, vacants ou occupés, auxquels sont appliqués les plafonds de ressources des prêts locatifs sociaux et qui ont été construits ou acquis depuis plus de quinze ans par un organisme d'habitations à loyer modéré, ces logements peuvent être cédés à toute personne morale de droit privé sans qu'il y ait lieu d'appliquer, pour les logements vacants, l'ordre de priorité mentionné au III du présent article. Pour les logements occupés, les baux et la convention mentionnée à l'article L. 353-2 demeurent jusqu'au départ des locataires en place. » ;

10° L'article L. 443-12 est ainsi rédigé :

« Art. L. 443-12. – Lorsque le logement est vendu à des bénéficiaires prévus au III de l'article L. 443-11, l'organisme vend, par ordre de priorité défini à ce même article L. 443-11, à l'acheteur qui le premier formule l'offre qui correspond à ou qui est supérieure au prix évalué en application dudit article L. 443-11 ou, si l'offre est inférieure au prix évalué, qui en est la plus proche, dans des conditions définies par décret. » ;

11° L'article L. 443-12-1 est ainsi modifié :

a) Le deuxième alinéa est ainsi modifié :

– à la première phrase, les mots : « à l'évaluation faite par le service des domaines » sont remplacés par les mots : « au prix de mise en vente fixé en application de l'article L. 443-11 » ;

– à la seconde phrase, les mots : « l'évaluation faite par le service des domaines » sont remplacés par les mots : « le prix de mise en vente » ;

b) À l'avant-dernier alinéa, les mots : « à l'évaluation faite par le service des domaines » sont remplacés par les mots : « au prix de mise en vente fixé en

(73)

(74)

(75)

(76)

(77)

(78)

(79)

(80)

(81)

(82)

(83)

(84)

(85)

(86)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

application de l'article L. 443-11 » ;

12° L'article L. 443-13 est ainsi modifié :

a) Le deuxième alinéa est complété par trois phrases ainsi rédigées : « L'organisme d'habitations à loyer modéré doit alors saisir le garant de l'emprunt d'une demande de maintien de la garantie. Le garant de l'emprunt fait part de sa décision dans un délai de trois mois à compter du jour où il a reçu la demande de l'organisme d'habitations à loyer modéré. À défaut d'opposition dans ce délai de trois mois, l'accord est réputé donné. » ;

b) Au ~~début~~ du troisième alinéa, le ~~mot~~ : « Toutefois, » est supprimé ;

Texte adopté par le Sénat en première lecture

application de l'article L. 443-11 » ;

12° L'article L. 443-13 est ainsi modifié :

aa) (nouveau) Au premier alinéa, après le mot : « immobilier », sont insérés les mots : « y compris les logements, » ;

a) Le deuxième alinéa est complété par trois phrases ainsi rédigées : « L'organisme d'habitations à loyer modéré doit alors saisir le garant de l'emprunt d'une demande de maintien de la garantie. Le garant de l'emprunt fait part de sa décision dans un délai de trois mois à compter du jour où il a reçu la demande de l'organisme d'habitations à loyer modéré. À défaut d'opposition dans ce délai de trois mois, l'accord est réputé donné. » ;

b) Au troisième alinéa, les mots : « Toutefois, dans le cas d'une vente à un autre organisme d'habitations à loyer modéré » sont remplacés par les mots : « Dans le cas d'une vente à un autre organisme d'habitations à loyer modéré, autre qu'une société de vente d'habitations à loyer modéré, » et après le mot : « notification », sont insérés les mots : « par le vendeur » ;

b bis) (nouveau) Après le même troisième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Dans le cas d'une vente à une société de vente d'habitations à loyer modéré, l'acquéreur et le vendeur peuvent décider que les emprunts sont transférés avec maintien des garanties y afférentes consenties par les collectivités territoriales, par leurs groupements ou par des chambres de commerce et d'industrie territoriales. Lorsqu'ils décident de transférer les emprunts avec maintien des garanties, le vendeur doit alors saisir le garant de l'emprunt d'une demande de maintien de la garantie. Le garant de l'emprunt fait part de sa décision dans un délai de trois mois à compter du jour où il a reçu la demande du vendeur. À défaut d'opposition dans ce délai de trois mois, l'accord est réputé donné. » ;

b ter A) (nouveau) Le quatrième alinéa est ainsi rédigé :

« Au moins 50 % du produit des ventes de logements sociaux ou de tout autre élément du patrimoine situés sur une commune est affecté au financement de programmes nouveaux de construction de logements sociaux, de travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations ou d'acquisitions de logements en vue d'un usage locatif, réalisés sur le territoire de la commune lorsqu'elle n'a pas atteint le taux de logements sociaux fixé à l'article L. 302-5, ou lorsque la commune a atteint ce taux, sur son territoire et sur celui de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre auquel elle appartient. » ;

(87)

(88)

(89)

(90)

(91)

(92)

(93)

(94)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

c) À l'avant-dernier alinéa, la référence : « neuvième alinéa » est remplacée par la référence : « VI » ;

13° L'article L. 443-14 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, après le mot : « aliénation », sont insérés les mots : « d'un logement intermédiaire ou » ;

b) Le second alinéa est supprimé ;

14° À la première phrase du second alinéa du I de l'article L. 443-14-1, les références : « des cinquième et septième alinéas » sont remplacées par les références : « du I et du troisième alinéa du III » ;

15° Après l'article L. 443-14-1, il est inséré un article L. 443-14-2 ainsi rédigé :

« Art. L. 443-14-2. – I. – L'organisme d'habitations à loyer modéré indique par écrit à l'acquéreur, préalablement à la vente, le montant des charges locatives et, le cas échéant, de copropriété des deux dernières années, et lui transmet la liste des travaux réalisés les cinq dernières années sur les parties communes. En tant que de besoin, il fournit une liste des travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun qu'il serait souhaitable d'entreprendre, accompagnée d'une évaluation du montant global de ces travaux et de la quote-part imputable à l'acquéreur.

« II. – Dans les copropriétés comportant des logements vendus en application de la présente section, la liste de travaux mentionnée au I accompagnée de l'évaluation de leur montant global font l'objet d'une présentation annuelle par le syndic devant l'assemblée générale des copropriétaires.

« Lorsqu'ils sont votés par l'assemblée générale des copropriétaires, les travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun donnent lieu à la constitution d'avances, selon des modalités définies par l'assemblée générale. L'organisme d'habitations à loyer modéré est dispensé de cette obligation.

« Ces avances sont déposées sur un compte bancaire ou postal séparé ouvert au nom du syndicat des copropriétaires avec une rubrique particulière pour chaque copropriétaire. Le compte et les rubriques ne peuvent faire

Texte adopté par le Sénat en première lecture

b ter) (nouveau) Après le même quatrième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le quatrième alinéa du présent article n'est pas applicable à la cession d'un élément de patrimoine immobilier d'une société de vente d'habitations à loyer modéré. » ;

c) À l'avant-dernier alinéa, la référence : « neuvième alinéa » est remplacée par la référence : « VI » ;

13° L'article L. 443-14 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, après le mot : « aliénation », sont insérés les mots : « d'un logement intermédiaire ou » ;

b) Le second alinéa est supprimé ;

14° À la première phrase du second alinéa du I de l'article L. 443-14-1, les références : « des cinquième et septième alinéas » sont remplacées par les références : « du I et du troisième alinéa du III » ;

15° Après le même article L. 443-14-1, il est inséré un article L. 443-14-2 ainsi rédigé :

« Art. L. 443-14-2. – I. – L'organisme d'habitations à loyer modéré indique par écrit à l'acquéreur, préalablement à la vente, le montant des charges locatives et, le cas échéant, de copropriété des deux dernières années, et lui transmet la liste des travaux réalisés les cinq dernières années sur les parties communes. En tant que de besoin, il fournit une liste des travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun qu'il serait souhaitable d'entreprendre, accompagnée d'une évaluation du montant global de ces travaux et de la quote-part imputable à l'acquéreur.

« II. – Dans les copropriétés comportant des logements vendus en application de la présente section, la liste de travaux mentionnée au I accompagnée de l'évaluation de leur montant global font l'objet d'une présentation annuelle par le syndic devant l'assemblée générale des copropriétaires.

« Lorsqu'ils sont votés par l'assemblée générale des copropriétaires, les travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun donnent lieu à la constitution d'avances, selon des modalités définies par l'assemblée générale. L'organisme d'habitations à loyer modéré est dispensé de cette obligation.

« Ces avances sont déposées sur un compte bancaire ou postal séparé ouvert au nom du syndicat des copropriétaires avec une rubrique particulière pour chaque copropriétaire. Le compte et les rubriques ne peuvent faire

(95)

(96)

(97)

(98)

(99)

(100)

(101)

(102)

(103)

(104)

(105)

(106)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

l'objet d'aucune convention de fusion, de compensation ou d'unité de compte.

« L'organisme d'habitations à loyer modéré est dispensé de l'obligation de versement prévue au II de l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et constitue dans ses comptes une provision correspondant à celui-ci et souscrit une caution bancaire au profit du syndicat de copropriétaires. Il verse sa contribution, sur appel de fond, à la réalisation du diagnostic et des travaux prévus aux articles L. 731-1 et L. 731-2 du présent code. » ;

16° Après l'article L. 443-15-1, il est inséré un article L. 443-15-1-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 443-15-1-1.* – Afin d'assurer l'équilibre économique et social d'un ou plusieurs ensembles d'habitations ou d'un quartier connaissant des difficultés particulières, l'organisme d'habitations à loyer modéré propriétaire peut, après accord du représentant de l'État dans le département, qui consulte la commune d'implantation, louer à toute personne physique ou morale pour des usages autres que l'habitation. Afin de contribuer aux politiques de développement social des quartiers, et notamment de ceux connaissant des difficultés particulières, un organisme d'habitations à loyer modéré peut mettre à disposition d'une association des locaux moyennant, éventuellement, le paiement des charges locatives correspondant à ces locaux.

« Dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville ou dans les territoires définis à l'article 6 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent, après avis de la commune d'implantation, louer des locaux d'habitation situés en rez-de-chaussée, en vue d'y exercer des activités économiques. Passé le délai d'un mois à compter du jour où le maire a reçu la consultation, cet avis est réputé favorable. Le bail d'habitation de ces locaux n'est pas soumis au chapitre V du titre IV du livre I^{er} du code de commerce et ne peut être un élément constitutif du fonds de commerce.

« Dans ce cas, les dispositions prévues aux articles L. 311-3, L. 631-7, L. 631-7-4 et L. 631-7-5 du présent

Texte adopté par le Sénat en première lecture

l'objet d'aucune convention de fusion, de compensation ou d'unité de compte.

« L'organisme d'habitations à loyer modéré est dispensé de l'obligation de versement prévue au II de l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et constitue dans ses comptes une provision correspondant à celui-ci et souscrit une caution bancaire au profit du syndicat de copropriétaires. Il verse sa contribution, sur appel de fond, à la réalisation du diagnostic et des travaux prévus aux articles L. 731-1 et L. 731-2 du présent code. » ;

15° bis (nouveau) L'article L. 443-15 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« En cas de cession par une société de vente d'habitations à loyer modéré d'un logement qu'elle a acquis en application de l'article L. 422-4 du présent code, l'organisme ou la société d'économie mixte agréée qui en était antérieurement propriétaire assure, en lieu et place de la société de vente, les fonctions de syndic et, le cas échéant, la mise à disposition de personnel en application du présent article, sauf renoncement ou convention contraire. » :

16° Après l'article L. 443-15-1, il est inséré un article L. 443-15-1-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 443-15-1-1.* – Afin d'assurer l'équilibre économique et social d'un ou plusieurs ensembles d'habitations ou d'un quartier connaissant des difficultés particulières, l'organisme d'habitations à loyer modéré propriétaire peut, après accord du représentant de l'État dans le département, qui consulte la commune d'implantation, louer à toute personne physique ou morale pour des usages autres que l'habitation. Afin de contribuer aux politiques de développement social des quartiers, et notamment de ceux connaissant des difficultés particulières, un organisme d'habitations à loyer modéré peut mettre à disposition d'une association des locaux moyennant, éventuellement, le paiement des charges locatives correspondant à ces locaux.

« Dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville ou dans les territoires définis à l'article 6 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent, après avis de la commune d'implantation, louer des locaux d'habitation situés en rez-de-chaussée, en vue d'y exercer des activités économiques. Passé le délai d'un mois à compter du jour où le maire a reçu la consultation, cet avis est réputé favorable. Le bail d'habitation de ces locaux n'est pas soumis au chapitre V du titre IV du livre I^{er} du code de commerce et ne peut être un élément constitutif du fonds de commerce.

« Dans ce cas, les dispositions prévues aux articles L. 311-3, L. 631-7, L. 631-7-4 et L. 631-7-5 du présent

(107)

(108)

(109)

(110)

(111)

(112)

(113)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

code ne s'appliquent pas. » ;

17° L'article L. 443-15-2 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, la référence : « septième alinéa » est remplacée par la référence : « I » ;

b) La deuxième phrase des deuxième et dernier alinéas est supprimée ;

18° La deuxième phrase des premier et second alinéas de l'article L. 443-15-2-1 est supprimée ;

19° À l'article L. 443-15-2-2, les ~~références~~ : « des sixième à huitième alinéas » sont ~~remplacées~~ par les ~~références~~ : « des troisième, cinquième et sixième alinéas » ;

20° L'article L. 443-15-2-3 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « quatrième à septième, neuvième et avant-dernier » sont remplacés par les mots : « troisième à cinquième, septième, avant-dernier et dernier » ;

b) ~~Le quatrième alinéa est ainsi modifié :~~

~~— à la première phrase, après le mot : « alinéa », sont insérés les mots : « du II » ;~~

~~— à la seconde phrase, les mots : « troisième à cinquième alinéas » sont remplacés par les mots : « deuxième à quatrième alinéas du III » ;~~

21° ~~Avant le premier alinéa~~ de l'article L. 443-15-3, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Les dispositions de la présente section s'appliquent nonobstant toutes stipulations contraires. » ;

22° *(Supprimé)*

23° *(nouveau)* La section 2 bis du chapitre III du titre IV est complétée par un article L. 443-15-8 ainsi rédigé :

« Art. L. 443-15-8. – Les organismes mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1 sont tenus d'inclure une clause de rachat systématique, valable pour une durée de dix ans, ~~dans les contrats de vente afin de prévenir les défauts de paiement résultant notamment d'une~~ perte d'emploi, ~~d'une~~ rupture du cadre familial ou de raisons de santé, lorsque la vente se fait au bénéfice d'une personne physique qui remplit les conditions mentionnées à l'article L. 443-1. »

Texte adopté par le Sénat en première lecture

code ne s'appliquent pas. » ;

17° L'article L. 443-15-2 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, la référence : « septième alinéa » est remplacée par la référence : « I » ;

b) La deuxième phrase des deuxième et dernier alinéas est supprimée ;

18° La deuxième phrase des premier et second alinéas de l'article L. 443-15-2-1 est supprimée ;

19° À la première phrase de l'article L. 443-15-2-2, les mots : « sixième à huitième » sont remplacés par les mots : « troisième, cinquième et sixième » ;

20° L'article L. 443-15-2-3 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « quatrième à septième, neuvième et avant-dernier » sont remplacés par les mots : « troisième à cinquième, septième, avant-dernier et dernier » ;

b) À la seconde phrase du quatrième alinéa, les mots : « troisième à cinquième alinéas » sont remplacés par les mots : « deuxième à quatrième alinéas du III » ;

(Alinéa supprimé)

(Alinéa supprimé)

21° Au début de l'article L. 443-15-3, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Les dispositions de la présente section s'appliquent nonobstant toutes stipulations contraires. » ;

22° *(Supprimé)*

23° La section 2 bis du chapitre III du titre IV est complétée par un article L. 443-15-8 ainsi rédigé :

« Art. L. 443-15-8. – Les organismes mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1 sont tenus d'inclure dans les contrats de vente une clause de rachat systématique, valable pour une durée de dix ans, applicable en cas de perte d'emploi, de rupture du cadre familial ou de raisons de santé lorsque la vente se fait au bénéfice d'une personne physique qui remplit les conditions mentionnées à l'article L. 443-1.

« Les modalités d'application de cet article sont

(114)

(115)

(116)

(117)

(118)

(119)

(120)

(121)

(122)

(123)

(124)

(125)

(126)

(127)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

III. – *(Supprimé)*

IV. – Toutes les autorisations de vendre implicites ou notifiées doivent être reprises dans le plan de vente mentionné à l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation à la signature de la première convention mentionnée au même article L. 445-1 conclue postérieurement à la publication de la présente loi.

.....
CHAPITRE III

Dispositions diverses
.....

Article 31

I. – L'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016 relative à la réorganisation de la collecte de la participation des employeurs à l'effort de

Texte adopté par le Sénat en première lecture

fixées par décret en Conseil d'État. »

III. – L'article L. 213-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Le 4° est complété par les mots : « , sauf les immeubles ayant fait l'objet d'une décision d'agrément du représentant de l'État dans le département en vue de la construction ou de l'acquisition de logements neufs faisant l'objet d'un contrat de location-accession régi par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété » :

2° Le a est complété par les mots : « ainsi que les immeubles ayant fait l'objet d'une décision d'agrément du représentant de l'État dans le département en vue de la construction ou de l'acquisition de logements neufs faisant l'objet d'un contrat de location-accession régi par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété 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 ».

IV. – *(Non modifié)*

.....
CHAPITRE III

Dispositions diverses
.....

Article 30 bis (nouveau)

Après le VII bis de l'article 133 de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, il est inséré un VII ter ainsi rédigé :

« VII ter. – Par dérogation au VII du présent article, le département déjà actionnaire d'une société d'économie mixte locale exerçant plusieurs activités et dont l'objet social porte au moins sur une des compétences que la loi lui attribue, existant à la date de publication de la loi n° du portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique peut continuer à participer au capital de cette société. »

Article 31

I et II. – *(Non modifiés)*

(128)

(129)

(130)

(131)

①

②

①

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

construction est ratifiée.

II. – L'ordonnance n° 2017-52 du 19 janvier 2017 modifiant l'objet de l'Association pour l'accès aux garanties locatives et de l'association Foncière Logement est ratifiée.

III. – Le chapitre III du titre I^{er} du livre III du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° À l'article L. 313-17 et au premier alinéa de l'article L. 313-17-1, la référence : « et L. 313-20 » est remplacée par les références : « , L. 313-20, L. 313-33 et L. 313-34 » ;

2° À l'article L. 313-17-4, les mots : « mentionnés aux articles L. 313-18, L. 313-19 et L. 313-20 et des entités sur lesquelles ils exercent un contrôle au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce » sont remplacés par les mots : « du groupe Action Logement » ;

3° Aux *a* et *d* du 2° et à la fin du *b* du 3° du I de l'article L. 313-18-1 ainsi qu'au deuxième alinéa de l'article L. 313-18-3, les mots : « sociétés mentionnées aux articles L. 313-19 et L. 313-20 » sont remplacés par les mots : « organismes mentionnés aux articles L. 313-19, L. 313-20, L. 313-33 et L. 313-34 » ;

3° *bis* (nouveau) Le 6° du I de l'article L. 313-19-1 est complété par les mots : « , et de détenir les sociétés mentionnées à l'article L. 422-4 » ;

4° À la seconde phrase du 4° du I de

Texte adopté par le Sénat en première lecture

III. – Le chapitre III du titre I^{er} du livre III du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié : ②

1° À l'article L. 313-17 et au premier alinéa de l'article L. 313-17-1, la référence : « et L. 313-20 » est remplacée par les références : « , L. 313-20, L. 313-33 et L. 313-34 » ; ③

1° bis (nouveau) Le second alinéa de l'article L. 313-17-2 est ainsi rédigé : ④

« Le comité comprend trois collèges composés respectivement de huit représentants du groupe Action Logement, de huit représentants de l'Union sociale pour l'habitat regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré, des représentants de la fédération des entreprises publiques locales et des fédérations des organismes agréés en application de l'article L. 365-2, et de huit représentants des collectivités territoriales et de leurs groupements. La présidence et la vice-présidence sont assurées à tour de rôle chaque année par un collège, la présidence et la vice-présidence n'appartiennent pas au même collège. La liste des membres qui sont désignés pour trois ans est arrêtée par le ministre chargé du logement. » ; ⑤

2° À l'article L. 313-17-4, les mots : « mentionnés aux articles L. 313-18, L. 313-19 et L. 313-20 et des entités sur lesquelles ils exercent un contrôle au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce » sont remplacés par les mots : « du groupe Action Logement » ; ⑥

3° Aux *a* et *d* du 2° et à la fin du *b* du 3° du I de l'article L. 313-18-1 ainsi qu'au deuxième alinéa de l'article L. 313-18-3, les mots : « sociétés mentionnées aux articles L. 313-19 et L. 313-20 » sont remplacés par les mots : « organismes mentionnés aux articles L. 313-19, L. 313-20, L. 313-33 et L. 313-34 » ; ⑦

3° bis A (nouveau) L'article L. 313-18-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié : ⑧

a) La dernière phrase du premier alinéa est supprimée ; ⑨

b) La deuxième phrase du second alinéa est supprimée ; ⑩

3° *bis* Le 6° du I de l'article L. 313-19-1 est complété par les mots : « , et de détenir les sociétés mentionnées à l'article L. 422-4 » ; ⑪

4° À la seconde phrase du 4° du I de ⑫

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

l'article L. 313-19-2, après la deuxième et la dernière occurrence de la référence : « L. 313-1 », sont insérés les mots : « ou à l'article L. 716-2 du code rural et de la pêche maritime » ;

4° bis (nouveau) La première phrase du 2° de l'article L. 313-20-1 est complétée par la référence : « et à l'article L. 422-4 » ;

5° Au dernier alinéa de l'article L. 313-33 et à la première phrase du troisième alinéa de l'article L. 313-34, les mots : « et à l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics » sont supprimés.

IV. – Au premier alinéa de l'article L. 111-12 du code des juridictions financières, les mots : « l'Union des entreprises et des salariés pour le logement » sont remplacés par les mots : « les organismes mentionnés à l'article L. 313-17 du code de la construction et de l'habitation » ;

V. – Le IV entre en vigueur dans les conditions prévues à l'article 52 de l'ordonnance n° 2016-1360 du 13 octobre 2016 modifiant la partie législative du code des juridictions financières.

Texte adopté par le Sénat en première lecture

l'article L. 313-19-2, après la deuxième et la dernière occurrence de la référence : « L. 313-1 », sont insérés les mots : « ou à l'article L. 716-2 du code rural et de la pêche maritime » ;

4° bis A (nouveau) L'article L. 313-19-3 est ainsi modifié :

a) La dernière phrase du premier alinéa est supprimée ;

b) La dernière phrase du second alinéa est supprimée ;

4° bis La première phrase du 2° de l'article L. 313-20-1 est complétée par la référence : « et à l'article L. 422-4 » ;

4° ter (nouveau) L'article L. 313-20-2 est ainsi modifié :

a) La dernière phrase du premier alinéa est supprimée ;

b) La seconde phrase du second alinéa est supprimée ;

5° Au dernier alinéa de l'article L. 313-33 et à la première phrase du troisième alinéa de l'article L. 313-34, les mots : « et à l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics » sont supprimés.

IV et V. – *(Non modifiés)*

VI (nouveau). – La seconde phrase du troisième alinéa du VII de l'article 6 de l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016 relative à la réorganisation de la collecte de la participation des employeurs à l'effort de construction est ainsi modifiée :

1° Les mots : « peuvent prévoir » sont remplacés par le mot : « prévoient » ;

2° Les mots : « et les sociétés d'économie mixte mentionnées à l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation » sont remplacés par les mots : « , les sociétés d'économie mixte mentionnées à l'article L. 481-1 du code de la construction et de

⑬

⑭

⑮

⑯

⑰

⑱

⑲

⑳

㉑

㉒

㉓

㉔

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en première lecture

l'habitation et l'association mentionnée à l'article L. 313-34 du même code ».

VII (nouveau). – Le quatrième alinéa de l'article 41 ter 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 est ainsi modifié :

1° Les mots : « d'un organisme collecteur de la contribution des employeurs à l'effort de construction et aux filiales de ces organismes » sont remplacés par les mots : « directes et indirectes de la société mentionnée à l'article L. 313-20 du code de la construction et de l'habitation » :

2° Sont ajoutés les mots : « , à un collecteur agréé par le ministre chargé du logement dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État aux fins de collecter la participation des employeurs à l'effort de construction ».

Article 32

Le deuxième alinéa du III de l'article 81 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté est ainsi rédigé :

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

Article 33

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

Article 32

Le deuxième alinéa du III de l'article 81 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté est ainsi rédigé :

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

Article 33

L'article 117 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté est ainsi modifié :

1° (nouveau) Le 2° du I est complété par deux phrases ainsi rédigées : « Cette codification doit également permettre d'unifier les régimes contentieux de l'aide personnalisée au logement relevant du titre V du livre III du code de la construction et de l'habitation, de l'allocation de logement relevant du titre III du livre VIII du code de la sécurité sociale, et de l'allocation de logement familiale prévue à l'article L. 542-1 du même code, afin de garantir l'égalité de traitement des bénéficiaires de ces aides en cas de contentieux et de

②

②

②

①

②

①

②

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

« X. – L'ordonnance mentionnée au 1° du I du présent article est publiée dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la promulgation de la présente loi. L'ordonnance mentionnée au 2° du I est publiée dans un délai de trente mois à compter de la promulgation de la présente loi. Un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans les trois mois suivant la promulgation de chacune de ces ordonnances. »

Texte adopté par le Sénat en première lecture

simplifier la gestion de ces contentieux par les organismes payeurs des aides personnelles au logement. Elle désigne à cet effet la juridiction administrative comme compétente pour traiter de l'ensemble des contentieux relatifs à ces aides. »

2° Le X est ainsi rédigé :

« X. – L'ordonnance mentionnée au 1° du I du présent article est publiée dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la promulgation de la présente loi. L'ordonnance mentionnée au 2° du même I est publiée dans un délai de trente mois à compter de la promulgation de la présente loi. Un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans les trois mois suivant la promulgation de chacune de ces ordonnances. »

Article 33 bis A (nouveau)

À la première phrase du I de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « et l'accessibilité aux personnes handicapées » sont remplacés par les mots : « , l'accessibilité aux personnes handicapées et l'accès à un logement bâti et adapté aux personnes dont l'habitat permanent est constitué d'une résidence mobile et qui en font la demande ».

Article 33 bis B (nouveau)

I. – L'ordonnance n° 77-1102 du 26 septembre 1977 portant extension et adaptation au département de Saint-Pierre-et-Miquelon de diverses dispositions relatives aux affaires sociales est ainsi modifiée :

1° L'article 11 est ainsi modifié :

a) Au 1°, les mots : « du 4°, » sont supprimés ;

b) Le a du 2° est abrogé ;

c) Après le 9°, il est inséré un 9° bis ainsi rédigé :

« 9° bis Articles L. 542-1 à L. 542-7-1 sous réserve des adaptations suivantes :

« a) Le 2° du I de l'article L. 542-2 est ainsi rédigé :

« “2° Habitant un logement répondant à des conditions de décence fixées par décret” ;

« b) Les II à VI du même article L. 542-2 ne sont pas applicables ;

« c) L'article L. 542-5 est ainsi rédigé :

« “Art. L. 542-5. – Le montant de l'allocation est déterminé selon un barème défini par voie réglementaire. Le montant de l'allocation diminue au-delà d'un premier

③

④

①

②

③

④

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

⑪

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en première lecture

plafond de loyer qui ne peut être inférieur au plafond de loyer applicable multiplié par 2,5 ; toutefois, cette diminution ne s'applique pas pour les bénéficiaires d'une des allocations mentionnées aux articles L. 821-1 et L. 541-1." ;

« d) À la deuxième phrase du premier alinéa de l'article L. 542-6, les mots : "telles que définies par l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée" sont supprimés ; »

d) Au 13°, les mots : « le I de l'article L. 553-4, à l'exception du cinquième alinéa, » sont remplacés par les mots : « le I, à l'exception de son cinquième alinéa, le II et le premier alinéa du III de l'article L. 553-4 » ;

2° Après l'article 13-1, il est inséré un article 13-1-1 ainsi rédigé :

« Art. 13-1-1. – I. – Les dispositions du titre III du livre VIII du code de la sécurité sociale sont applicables à Saint-Pierre-et-Miquelon ainsi que, pour les besoins de cette application, les dispositions du code de la sécurité sociale auxquelles ces dispositions renvoient, sous réserve des adaptations suivantes :

« 1° À la fin de la première phrase du premier alinéa de l'article L. 831-1, les mots : "en France métropolitaine ou dans les collectivités mentionnées à l'article L. 751-1" sont remplacés par les mots : "à Saint-Pierre-et-Miquelon" ;

« 2° L'article L. 831-3 est ainsi rédigé :

« "Art. L. 831-3. – Le versement de l'allocation logement est soumis :

« "1° À un logement décent présentant des caractéristiques de logement définies par décret ;

« "2° À des conditions de peuplement définies par décret." ;

« 3° Les troisième à huitième alinéas de l'article L. 831-4 ne sont pas applicables ;

« 4° Au second alinéa de l'article L. 831-4-1, les mots : "ne s'appliquent pas aux personnes qui, hébergées par un organisme logeant à titre temporaire des personnes défavorisées ou par une association agréée en application de l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles et bénéficiant de l'aide mentionnée à l'article L. 851-1 du présent code, accèdent à un logement ouvrant droit à l'allocation de logement, afin d'assurer la continuité des prestations prévue au second alinéa de l'article L. 552-1. De la même façon, elles" sont supprimés ;

« 5° Pour l'application du renvoi prévu au cinquième alinéa de l'article L. 835-3, au quatrième alinéa

⑫

⑬

⑭

⑮

⑯

⑰

⑱

⑲

⑳

㉑

㉒

㉓

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en première lecture

de l'article L. 553-2, les mots : "un organisme de prestations familiales, la caisse nationale des allocations familiales ou les caisses centrales de mutualité sociale agricole" sont remplacés par les mots : "la caisse de prévoyance sociale".

« II. – La gestion de l'allocation de logement sociale à Saint-Pierre-et-Miquelon est confiée à la caisse de prévoyance sociale. »

« III. – La caisse de prévoyance sociale assure le recouvrement de la cotisation et contribution prévues à l'article L. 834-1 de code de la sécurité sociale. »

II. – Le présent article entre en vigueur le 1^{er} janvier 2021. Il est applicable aux contributions et prestations dues à compter de cette même date.

Article 33 bis (nouveau)

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

1° Au deuxième alinéa de l'article L. 421-9, les mots : « affiliées à une organisation nationale siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation et » sont supprimés ;

2° Au 3° du I de l'article L. 422-2-1, les mots : « affiliées à une organisation nationale siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation, » sont supprimés ;

3° À l'avant-dernier alinéa de l'article L. 481-6, les mots : « affiliées à une organisation nationale siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation, être » sont supprimés.

Article 33 ter (nouveau)

I. – L'article L. 442-6-4 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le loyer des places de stationnement peut être encadré par arrêté du représentant de l'État dans le département. Il est tenu compte des catégories de stationnement et des secteurs géographiques. »

II. – Le I entre en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2019.

②4

②5

②6

①

②

③

④

①

②

③

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en
première lecture**

**TITRE III
RÉPONDRE AUX BESOINS DE CHACUN ET
FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE**

CHAPITRE I^{ER}

Favoriser la mobilité dans le parc social et le parc privé

Article 34

I. – La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi modifiée :

1° Après le 2° de l'article 2, il est inséré un 2° *bis* ainsi rédigé :

« 2° *bis* Aux logements meublés loués dans le cadre d'un bail mobilité, régis par le titre I^{er} *ter* ; »

2° Après le ~~titre I^{er} *bis*~~, il est ~~ajouté~~ un titre I^{er} *ter* ainsi rédigé :

~~« TITRE I^{ER} TER~~

~~« DES RAPPORTS ENTRE BAILLEURS ET
LOCATAIRES DANS LES LOGEMENTS MEUBLÉS
LOUÉS AVEC UN BAIL MOBILITÉ~~

« Art. 25-12. – Le bail mobilité est un contrat de location de courte durée d'un logement meublé au sens de l'article 25-4 à un locataire justifiant, à la date de la prise d'effet du bail, être en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, en engagement volontaire dans le cadre d'un service civique ou en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle.

« Le bail mobilité est régi par les dispositions du présent titre, qui sont d'ordre public. Sauf disposition contraire, les dispositions du titre I^{er} *bis* ne sont pas applicables.

« Les articles 1^{er}, 3-2, 3-3, 4, 5, 6, 7, 7-1 et 8, les I à IV de l'article 8-1 et les articles 18, 21, 22-1, 22-2, 25-4 et 25-5 sont applicables au bail mobilité.

« La commission départementale de conciliation n'est pas compétente pour l'examen des litiges résultant de l'application des dispositions du présent titre.

« Le présent titre ne s'applique ni aux logements-

Texte adopté par le Sénat en première lecture

**TITRE III
RÉPONDRE AUX BESOINS DE CHACUN ET
FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE**

CHAPITRE I^{ER}

Favoriser la mobilité dans le parc social et le parc privé

Article 34

I. – La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi modifiée : ①

1° Après le 2° de l'article 2, il est inséré un 2° *bis* ainsi rédigé : ②

« 2° *bis* Aux logements meublés loués dans le cadre d'un bail mobilité, régis par le titre I^{er} *ter* ; » ③

2° Après l'article 25-11, il est inséré un titre I^{er} *ter* intitulé : « Des rapports entre bailleurs et locataires dans les logements meublés loués avec un bail mobilité » et comprenant les articles 26 à 36 ; ④

(Alinéa supprimé)

(Alinéa supprimé)

2° bis (nouveau) Au début du même titre I^{er} *ter*, tel qu'il résulte du 2° du présent I, sont ajoutés des articles 25-12 à 25-18 ainsi rédigés : ⑤

« Art. 25-12. – Le bail mobilité est un contrat de location de courte durée d'un logement meublé au sens de l'article 25-4 à un locataire justifiant, à la date de la prise d'effet du bail, être en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, en engagement volontaire dans le cadre d'un service civique prévu au II de l'article L. 120-1 du code du service national, en mutation professionnelle ou en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle. ⑥

« Le bail mobilité est régi par les dispositions du présent titre, qui sont d'ordre public. Sauf disposition contraire, les dispositions du titre I^{er} *bis* ne sont pas applicables. ⑦

« Les articles 1^{er}, 3-2, 3-3, 4, 5, 6, 7, 7-1 et 8, les I à IV de l'article 8-1 et les articles 18, 21, 22-1, 22-2, 25-4 et 25-5 sont applicables au bail mobilité. ⑧

« La commission départementale de conciliation n'est pas compétente pour l'examen des litiges résultant de l'application des dispositions du présent titre. ⑨

« Le présent titre ne s'applique ni aux logements- ⑩

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

foyers, ni aux logements faisant l'objet d'une convention avec l'État portant sur leurs conditions d'occupation et leurs modalités d'attribution.

« Art. 25-13. – I. – Le contrat de location est établi par écrit et 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 du locataire ;

« 3° La date de prise d'effet ;

« 4° La durée du contrat de location conformément à l'article 25-14 ;

« 5° La consistance, la destination ainsi que la surface habitable de la chose louée, définie par le code de la construction et de l'habitation ;

« 6° La désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive et, le cas échéant, l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun ainsi que des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication ;

« 7° Le montant du loyer et ses modalités de paiement ;

« 8° ~~Le motif justifiant~~ le bénéfice du bail mobilité conformément à l'article 25-12-

« 9° (*nouveau*) Le montant et la date de versement du dernier loyer appliqué au précédent locataire, dès lors que ce dernier a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail ;

« 10° (*nouveau*) La nature et le montant des travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat de location ;

« 11° (*nouveau*) Une mention informant le locataire de l'interdiction pour le bailleur d'exiger le versement d'un dépôt de garantie.

« Le contrat comporte en outre une mention selon laquelle le contrat de location est un bail mobilité régi par les dispositions du présent titre. À défaut de cette mention ou de l'une des informations prévues aux 4° ou 8°, le contrat de location est régi par les dispositions du titre I^{er} bis.

« 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,

Texte adopté par le Sénat en première lecture

foyers, ni aux logements faisant l'objet d'une convention avec l'État portant sur leurs conditions d'occupation et leurs modalités d'attribution.

« Art. 25-13. – I. – Le contrat de location est établi par écrit et 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 du locataire ;

« 3° La date de prise d'effet ;

« 4° La durée du contrat de location conformément à l'article 25-14 ;

« 5° La consistance, la destination ainsi que la surface habitable de la chose louée, définie par le code de la construction et de l'habitation ;

« 6° La désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive et, le cas échéant, l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun ainsi que des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication ;

« 7° Le montant du loyer et ses modalités de paiement ;

« 8° La justification du motif ouvrant le bénéfice du bail mobilité conformément à l'article 25-12 ;

« 9° Le montant et la date de versement du dernier loyer appliqué au précédent locataire, dès lors que ce dernier a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail ;

« 10° La nature et le montant des travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat de location ;

« 11° Une mention informant le locataire de l'interdiction pour le bailleur d'exiger le versement d'un dépôt de garantie.

« Le contrat comporte en outre une mention selon laquelle le contrat de location est un bail mobilité régi par les dispositions du présent titre. À défaut de cette mention ou de l'une des informations prévues aux 4° ou 8° du présent article, le contrat de location est régi par les dispositions du titre I^{er} bis.

« 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,

⑪

⑫

⑬

⑭

⑮

⑯

⑰

⑱

⑲

⑳

㉑

㉒

㉓

㉔

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

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.

« 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.

« II. – Toute clause prévoyant une solidarité entre les colocataires ou leurs cautions est réputée non écrite.

« Art. 25-14. – Le bail mobilité est conclu pour une durée minimale d'un mois et maximale de dix mois, non renouvelable et non reconductible.

« La durée du contrat de location, prévue au 4° du I de l'article 25-13, peut être modifiée une fois par avenant sans que la durée totale du contrat ne dépasse dix mois.

« Si, au terme du contrat, les parties concluent un nouveau bail portant sur le même logement meublé, ce nouveau bail est soumis aux dispositions du titre I^{er} bis.

« Art. 25-15. – Le locataire peut résilier le contrat à tout moment, sous réserve de respecter un délai de préavis d'un mois.

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

« Le locataire est redevable du loyer et des charges relatifs à l'intégralité de la période couverte par le préavis, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

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

« Art. 25-16. – Le loyer est librement fixé et ne peut être révisé en cours de bail.

« Art. 25-17. – Aucun dépôt de garantie ne peut être exigé par le bailleur.

« Art. 25-18. – Les charges locatives accessoires au loyer principal sont récupérées par le bailleur sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définis dans le contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure. Le montant du forfait de charges

Texte adopté par le Sénat en première lecture

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. (25)

« 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. (26)

« II. – Toute clause prévoyant une solidarité entre les colocataires ou leurs cautions est réputée non écrite. (27)

« Art. 25-14. – Le bail mobilité est conclu pour une durée minimale d'un mois et maximale de dix mois, non renouvelable et non reconductible. (28)

« La durée du contrat de location, prévue au 4° du I de l'article 25-13, peut être modifiée une fois par avenant sans que la durée totale du contrat ne dépasse dix mois. (29)

« Si, au terme du contrat, les parties concluent un nouveau bail portant sur le même logement meublé, ce nouveau bail est soumis aux dispositions du titre I^{er} bis. (30)

« Art. 25-15. – Le locataire peut résilier le contrat à tout moment, sous réserve de respecter un délai de préavis d'un mois. (31)

« Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Le délai de préavis court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre. (32)

« Le locataire est redevable du loyer et des charges relatifs à l'intégralité de la période couverte par le préavis, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur. (33)

« À l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation du logement loué. (34)

« Art. 25-16. – Le loyer est librement fixé et ne peut être révisé en cours de bail. (35)

« Art. 25-17. – Aucun dépôt de garantie ne peut être exigé par le bailleur. (36)

« Art. 25-18. – Les charges locatives accessoires au loyer principal sont récupérées par le bailleur sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définis dans le contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure. Le montant du forfait de charges (37)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application de l'article 23. Ce montant ne peut pas être manifestement disproportionné au regard ~~des charges dont le précédent locataire se serait acquitté.~~ »

II (*nouveau*). – Le deuxième alinéa de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation est complété par les mots : « ou dans le cadre d'un bail mobilité conclu dans les conditions prévues au titre I^{er} *ter* de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. »

Article 34 bis (*nouveau*)

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

~~1° Le dixième alinéa du IV de l'article L. 302-1 est complété par les mots : « jeunes actifs » ;~~

~~2° La section 4 du chapitre I^{er} du titre III du livre VI est ainsi rédigée :~~

~~« Section 4~~

~~« La résidence junior~~

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

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

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

~~« Ces résidences peuvent faire l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2 lorsqu'elles bénéficient d'une autorisation spécifique délivrée par le représentant de l'État dans le département. Les modalités d'octroi de cette autorisation spécifique sont définies par décret.~~

~~« L'article L. 441-2 ne s'applique pas aux~~

Texte adopté par le Sénat en première lecture

est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application de l'article 23. Ce montant ne peut pas être manifestement disproportionné au regard du dernier décompte par nature de charges rapporté à la périodicité de versement du forfait. »

II. – (*Non modifié*)

Article 34 bis (Supprimé)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

résidences juniors.

« Sous-section 1

« La résidence universitaire

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

~~« 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.~~

~~« Les immeubles entièrement consacrés au logement des étudiants, des personnes de moins de trente ans en formation ou en stage et des personnes titulaires d'un contrat de professionnalisation ou d'apprentissage et faisant l'objet, à la date de publication de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, d'une convention conclue en application de l'article L. 351 2 peuvent, après agrément du projet de l'organisme et sans qu'un nouveau concours financier de l'État puisse être sollicité, bénéficier du régime prévu à l'article L. 631 12.~~

« Sous-section 2

« La résidence jeunes actifs

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

~~« 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 pas céder le contrat de location. »~~

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

~~III. À la première phrase du premier alinéa, au deuxième alinéa et à la première phrase du dernier alinéa du VIII de l'article 40 de loi n° 89 462 du 6 juillet 1989~~

Texte adopté par le Sénat en première lecture

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

~~tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, après le mot : « universitaires », sont insérés les mots : « et résidences jeunes actifs ».~~

Article 34 *ter* (nouveau)

Au *a* de l'article 13 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, ~~après le mot : « inclus »;~~ sont ~~insérés~~ les mots : « ~~ou entre~~ partenaires liés par un pacte civil de solidarité ».

Article 35

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

« *Art. L. 441-2. – I. –* Il est créé, dans chaque organisme d'habitations à loyer modéré, une commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation de logements.

« Une commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation de logements est créée sur demande d'un établissement public de coopération intercommunale mentionné au vingtième alinéa de l'article L. 441-1, d'un établissement public territorial de la métropole du Grand Paris ou de la commune de Paris lorsque, sur le territoire concerné, un même organisme dispose de plus de 2 000 logements locatifs sociaux.

« II. – La commission prévue au I est composée :

« 1° De six membres représentant l'organisme d'habitations à loyer modéré, désignés selon des modalités définies par décret, qui élisent en leur sein un président ;

« 2° Du maire de la commune où sont implantés les logements attribués ou de son représentant ;

« 3° Du représentant de l'État dans le département ou de son représentant ;

« 4° Du président de l'établissement public de coopération intercommunale mentionné au vingtième alinéa de l'article L. 441-1 ou du président du conseil de territoire de l'établissement public territorial de la métropole du Grand Paris où sont situés les logements ou de leur représentant.

« Lorsqu'une convention de gérance prévue à l'article L. 442-9 inclut l'attribution de logements, le président de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements de l'organisme ayant confié la gérance des immeubles est membre de

Texte adopté par le Sénat en première lecture

Article 34 *ter*

Au *a* de l'article 13 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les mots : « parents et » sont remplacés par les mots : « époux, partenaires liés par un pacte civil de solidarité, concubins notoires au sens de l'article 515-8 du code civil depuis au moins un an à compter de la date du congé et leurs ».

Article 35

I. – L'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé : ①

« *Art. L. 441-2. – I. –* Il est créé, dans chaque organisme d'habitations à loyer modéré, une commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation de logements. ②

« Une commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation de logements est créée sur demande d'un établissement public de coopération intercommunale mentionné au vingtième alinéa de l'article L. 441-1, d'un établissement public territorial de la métropole du Grand Paris ou de la commune de Paris lorsque, sur le territoire concerné, un même organisme dispose de plus de 2 000 logements locatifs sociaux. ③

« II. – La commission prévue au I est composée : ④

« 1° De six membres représentant l'organisme d'habitations à loyer modéré, désignés selon des modalités définies par décret, qui élisent en leur sein un président ; ⑤

« 2° Du maire de la commune où sont implantés les logements attribués ou de son représentant. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix ; ⑥

« 3° Du représentant de l'État dans le département ou de son représentant ; ⑦

« 4° Du président de l'établissement public de coopération intercommunale mentionné au vingtième alinéa de l'article L. 441-1 ou du président du conseil de territoire de l'établissement public territorial de la métropole du Grand Paris où sont situés les logements ou de leur représentant. ⑧

« Lorsqu'une convention de gérance prévue à l'article L. 442-9 inclut l'attribution de logements, le président de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements de l'organisme ayant confié la gérance des immeubles est membre de ⑨

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

droit, pour ces logements, de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements de l'organisme gérant.

~~« Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou l'établissement public territorial de la métropole du Grand Paris sur le territoire duquel se situent les logements a créé une conférence intercommunale du logement prévue à l'article L. 441-1-5 et a adopté le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs prévu à l'article L. 441-2-8, son président ou le président du conseil de territoire ou leur représentant dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix. À défaut, le maire de la commune où se situent les logements dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix.~~

« Participent aux travaux de la commission avec voix consultative :

« a) Un représentant désigné par des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévu à l'article L. 365-3, selon des modalités définies par décret ;

« b) Les maires d'arrondissement des communes de Paris, Marseille et Lyon ou leurs représentants pour les logements situés dans les arrondissements où ils sont territorialement compétents ;

« c) Les réservataires non membres de droit pour les logements relevant de leur contingent.

« III. – La commission attribue nominativement chaque logement locatif.

« Elle exerce sa mission d'attribution des logements locatifs dans le respect des articles L. 441-1 et L. 441-2-3, en prenant en compte les objectifs fixés à l'article L. 441.

« Par dérogation au deuxième alinéa du présent III et pour les seuls logements ne faisant pas l'objet d'une réservation par le représentant de l'État dans le département en application du trente et unième alinéa de l'article L. 441-1, la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation de logements peut attribuer en priorité tout ou partie des logements construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, dans le cadre de programmes bénéficiant d'une autorisation spécifique délivrée par le représentant de l'État dans le département. Les modalités d'octroi de cette autorisation spécifique sont définies par décret.

« Pour les logements faisant l'objet d'une réservation par le représentant de l'État dans le département, celui-ci peut s'engager, en fonction de son appréciation des besoins locaux de logements adaptés à ce type de population, à proposer prioritairement les

Texte adopté par le Sénat en première lecture

droit, pour ces logements, de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements de l'organisme gérant.

(Alinéa supprimé)

« Participent aux travaux de la commission avec voix consultative :

« a) Un représentant désigné par des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévu à l'article L. 365-3, selon des modalités définies par décret ;

« b) Les maires d'arrondissement des communes de Paris, Marseille et Lyon ou leurs représentants pour les logements situés dans les arrondissements où ils sont territorialement compétents ;

« c) Les réservataires non membres de droit pour les logements relevant de leur contingent.

« III. – La commission attribue nominativement chaque logement locatif.

« Elle exerce sa mission d'attribution des logements locatifs dans le respect des articles L. 441-1 et L. 441-2-3, en prenant en compte les objectifs fixés à l'article L. 441.

« Par dérogation au deuxième alinéa du présent III et pour les seuls logements ne faisant pas l'objet d'une réservation par le représentant de l'État dans le département en application du trente et unième alinéa de l'article L. 441-1, la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation de logements peut attribuer en priorité tout ou partie des logements construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, dans le cadre de programmes bénéficiant d'une autorisation spécifique délivrée par le représentant de l'État dans le département. Les modalités d'octroi de cette autorisation spécifique sont définies par décret.

« Pour les logements faisant l'objet d'une réservation par le représentant de l'État dans le département, celui-ci peut s'engager, en fonction de son appréciation des besoins locaux de logements adaptés à ce type de population, à proposer prioritairement les

⑩

⑪

⑫

⑬

⑭

⑮

⑯

⑰

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

logements construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap.

« La séance de la commission d'attribution peut prendre une forme numérique en réunissant ses membres à distance selon des modalités définies par son règlement et approuvées également par le représentant de l'État dans le département. Pendant la durée de la commission d'attribution numérique, les membres de la commission font part de leurs décisions de manière concomitante à l'aide d'outils informatiques garantissant un accès sécurisé, un choix libre et éclairé, la confidentialité des échanges, le respect de la vie privée des demandeurs et la possibilité, à tout moment et pour tout membre, de renvoyer la décision à une commission d'attribution physique.

« IV. – La commission examine également les conditions d'occupation des logements que le bailleur lui soumet en application de l'article L. 442-5-2 ainsi que l'adaptation du logement aux ressources du ménage. Elle formule, le cas échéant, un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires. Cet avis est notifié aux locataires concernés. »

II. – Après l'article L. 442-5-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 442-5-2 ainsi rédigé :

« Art. L. 442-5-2. – Pour les logements situés dans les zones géographiques définies par décret en Conseil d'État se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, le bailleur examine, tous les ~~trois~~ ans à compter de la date de signature du contrat de location, les conditions d'occupation du logement. Il transmet à la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements les dossiers des locataires qui sont dans une des situations suivantes :

« 1° Sur-occupation du logement telle que définie à l'article L. 542-2 du code de la sécurité sociale ;

« 2° Sous-occupation en application de l'article L. 621-2 du présent code ;

« 3° Logement quitté par l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté ;

« 4° Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap ;

« 5° Dépassement du plafond de ressources

Texte adopté par le Sénat en première lecture

logements construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, ou à celles en situation d'ancrage territorial dont l'habitat permanent est constitué de résidences mobiles installées manifestement sur des équipements ne présentant pas le caractère d'un logement.

« La séance de la commission d'attribution peut prendre une forme numérique en réunissant ses membres à distance selon des modalités définies par son règlement et approuvées également par le représentant de l'État dans le département. Pendant la durée de la commission d'attribution numérique, les membres de la commission font part de leurs décisions de manière concomitante à l'aide d'outils informatiques garantissant un accès sécurisé, un choix libre et éclairé, la confidentialité des échanges, le respect de la vie privée des demandeurs et la possibilité, à tout moment et pour tout membre, de renvoyer la décision à une commission d'attribution physique.

« IV. – La commission examine également les conditions d'occupation des logements que le bailleur lui soumet en application de l'article L. 442-5-2 ainsi que l'adaptation du logement aux ressources du ménage. Elle formule, le cas échéant, un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires et peut conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel. Cet avis est notifié aux locataires concernés. »

II. – Après l'article L. 442-5-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 442-5-2 ainsi rédigé :

« Art. L. 442-5-2. – Pour les logements situés dans les zones géographiques définies par décret en Conseil d'État se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, le bailleur examine, tous les six ans à compter de la date de signature du contrat de location, les conditions d'occupation du logement. Il transmet à la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements les dossiers des locataires qui sont dans une des situations suivantes :

« 1° Sur-occupation du logement telle que définie à l'article L. 542-2 du code de la sécurité sociale ;

« 2° Sous-occupation en application de l'article L. 621-2 du présent code ;

« 3° Logement quitté par l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté ;

« 4° Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap ;

« 5° Dépassement du plafond de ressources

(18)

(19)

(20)

(21)

(22)

(23)

(24)

(25)

(26)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

applicable au logement.

« La commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements constate, le cas échéant, la situation et définit les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire. Elle peut conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel.

« Sur la base de l'avis émis par la commission, le bailleur procède avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

« Les articles L. 442-3-1 et L. 442-3-2 sont applicables aux locataires ainsi identifiés. »

II *bis* (nouveau). – L'article L. 621-2 du code de la construction et de l'habitation est ~~complété par un alinéa~~ ainsi rédigé :

« Par dérogation, les enfants de l'occupant ou de son conjoint faisant l'objet d'un droit de visite et d'hébergement sont compris au nombre des personnes mentionnées au deuxième alinéa du présent article. »

III. – Le IV de l'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction résultant du I du présent article et l'article L. ~~442-5-1~~ du même code dans sa rédaction résultant du II du présent article entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2019.

L'article L. ~~442-5-1~~ du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction résultant du II du présent article s'applique aux contrats de location en cours à compter ~~de cette date~~.

Article 36

I. – Le I de l'article L. 441-2-8 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

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

2° ~~Le troisième alinéa est ainsi rédigé :~~

~~« Le plan prévoit un système de cotation de la demande dans le respect des priorités et des critères~~

Texte adopté par le Sénat en première lecture

applicable au logement.

« La commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements constate, le cas échéant, la situation et définit les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire. Elle peut conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel. (27)

« Sur la base de l'avis émis par la commission, le bailleur procède avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel. (28)

« Les articles L. 442-3-1 et L. 442-3-2 sont applicables aux locataires ainsi identifiés. » (29)

II *bis*. – L'article L. 621-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié : (30)

1° (nouveau) À la première phrase du deuxième alinéa, les mots : « de plus d'un » sont remplacés par les mots : « de plus de deux » ; (31)

2° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé : (32)

« Par dérogation, les enfants de l'occupant ou de son conjoint faisant l'objet d'un droit de visite et d'hébergement sont compris au nombre des personnes mentionnées au deuxième alinéa du présent article. » (33)

III. – Le IV de l'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction résultant du I du présent article et l'article L. 442-5-2 du même code dans sa rédaction résultant du II du présent article entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2019. (34)

L'article L. 442-5-2 dudit code dans sa rédaction résultant du II du présent article s'applique aux contrats de location en cours à compter du 1^{er} janvier 2019. (35)

Article 36

I. – Le I de l'article L. 441-2-8 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié : (1)

1° À la première phrase du premier alinéa, après la référence : « L. 313-19 », sont insérés les mots : « ainsi qu'un représentant du service intégré d'accueil et d'orientation mentionné à l'article L. 345-2-4 du code de l'action sociale et des familles » ; (2)

2° (*Supprimé*) (3)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

définis à l'article L. 441-1. Il précise son principe et ses modalités, notamment les critères choisis et leur pondération, ainsi que les conditions dans lesquelles le refus d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur peut modifier la cotation de sa demande. La cotation est intégrée dans le dispositif de gestion de la demande mentionné à l'article L. 441-2-7. Le public et les demandeurs de logement social reçoivent une information appropriée sur le système mis en place dans le cadre du service d'accueil et d'information.»

II. – ~~Le 7° de l'article L. 441-2-9 du code de la construction et de l'habitation est complété les mots : « , de même que les modalités d'application du système de cotation prévu au troisième alinéa du I du même article L. 441-2-8 ».~~

III. – ~~Le I entre en vigueur à une date fixée par le décret prévu à l'article L. 441-2-9 du code de la construction et de l'habitation, et au plus tard le 31 décembre 2021.~~

.....

Article 37 bis (nouveau)

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

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

2° La troisième phrase est supprimée.

Article 38

I. – L'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° A (nouveau) – À la fin de la première phrase du vingt et unième alinéa, les mots : « représentant de l'État

Texte adopté par le Sénat en première lecture

II et III. – *(Supprimés)*

④

.....

Article 37 bis

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

1° À la première phrase, les mots : « ou, à défaut » sont supprimés, après le mot : « civile », sont insérés les mots : « ou par un justificatif d'un avocat attestant que la procédure de divorce par consentement mutuel extrajudiciaire est en cours » et les mots : « au greffe du tribunal d'instance, » sont remplacés par les mots : « à l'officier d'état civil ou au notaire instrumentaire, ou lorsque le demandeur est une personne mariée bénéficiaire de la protection internationale qui réside seule sur le territoire français, » ;

2° La troisième phrase est supprimée.

①

②

③

Article 38

I A (nouveau). – La seconde phrase du premier alinéa de l'article L. 313-35 du code de la construction et de l'habitation est supprimée.

I. – L'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° AA (nouveau) Après le vingtième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« – des demandeurs bénéficiaires de l'allocation aux adultes handicapés mentionnée à l'article L. 821-1 du code de la sécurité sociale ; »

1° A et 1° B *(Supprimés)*

①

②

③

④

⑤

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

~~« dans le département » sont remplacés par les mots : « ministre chargé du logement » ;~~

~~1° B (nouveau) Le vingt-troisième alinéa est supprimé ;~~

~~1° C (nouveau) Après le même vingt-troisième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :~~

~~« Sur les territoires mentionnés au vingtième alinéa, au moins 50 % des attributions annuelles de logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville sont consacrés à des demandeurs autres que ceux mentionnés au vingt et unième alinéa du présent article. » ;~~

Texte adopté par le Sénat en première lecture

1° C Après le vingt-troisième alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés : ⑥

« Pour l'application des vingtième à vingt-troisième alinéas, sont assimilés à des quartiers prioritaires de la politique de la ville : ⑦

« 1° Pendant une période de six ans, les quartiers classés en zones urbaines sensibles qui n'ont pas été classés en quartiers prioritaires de la politique de la ville ; ⑧

« 2° Pendant une période de six ans à compter de leur sortie du classement, les quartiers qui n'ont pas été reclassés en quartiers prioritaires de la politique de la ville. » ; ⑨

1° D (nouveau) Après le vingt-sixième alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés : ⑩

« Le représentant de l'État dans le département peut, par convention, déléguer au maire ou, avec l'accord du maire, au président d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat tout ou partie des réservations de logements dont il bénéficie, au titre du précédent alinéa, sur le territoire de la commune ou de l'établissement. Il peut également procéder à la même délégation directement au bénéfice du président d'un établissement public de coopération intercommunale ayant conclu un accord collectif intercommunal en application de l'article L. 441-1-1. ⑪

« Cette convention fixe les engagements du délégataire en vue de la mise en œuvre du droit au logement, les modalités d'évaluation annuelle de la délégation ainsi que les conditions de son retrait en cas de non-respect de ses engagements par le délégataire. Lorsque la délégation est effectuée directement au bénéfice du président d'un établissement public de coopération intercommunale, la convention prévoit les modalités d'association des communes membres à l'utilisation des droits de réservation sur leur territoire. ⑫

« S'il constate, au terme de l'année écoulée, que les objectifs fixés par le plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ne sont pas respectés, le représentant de l'État peut, après mise en demeure restée sans suite pendant trois mois, se substituer au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale pour décider directement de la réservation des logements. » ; ⑬

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

1° ~~À la première phrase du vingt-neuvième alinéa, les mots : « pour les logements » sont remplacés par les mots : « d'un flux annuel de logements » ;~~

2° ~~À la fin de la même première phrase, sont ajoutés les mots : « , à l'exception des logements réservés par des services relevant de la défense nationale ou de la sécurité intérieure qui sont identifiés précisément » ;~~

I bis (nouveau). – ~~L'article L. 441-1-5 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :~~

1° ~~Les deux dernières phrases du 1° sont supprimées ;~~

2° ~~Au 1° bis, la seconde occurrence du mot : « le » est remplacée par les mots : « un taux supérieur au » ;~~

3° ~~Après le même 1° bis, il est inséré un 1° ter ainsi rédigé :~~

~~« 1° ter Le cas échéant, un taux supérieur au taux minimal des attributions annuelles de logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville mentionné au vingt-troisième alinéa du même article L. 441-1 ; ».~~

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

Article 38 bis (nouveau)

I. – Le dernier alinéa de l'article L. 411-10 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Après la deuxième occurrence du mot : « article », la fin de la première phrase est supprimée ;

Texte adopté par le Sénat en première lecture

1° E (nouveau) Au vingt-septième alinéa, le mot : « vingt-troisième » est remplacé par le mot : « vingt-sixième » ;

1° et 2° *(Supprimés)*

3° (nouveau) Après le trente-troisième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque l'attribution d'un logement situé dans un quartier prioritaire de la politique de la ville à un candidat présenté par le réservataire a échoué, le logement est mis à disposition du maire de la commune pour qu'il désigne des candidats autres que ceux mentionnés au vingt et unième alinéa du présent article. »

I bis et II. – (Supprimés)

Article 38 bis

I. – *(Non modifié)*

⑭

⑮

⑯

⑰

⑱

①

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

2° La seconde phrase est complétée par les mots : « , qui doivent rendre l'identification des personnes impossible ».

II. – L'article L. 442-5 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Après le quatrième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Sans préjudice des traitements opérés par les organismes d'habitations à loyer modéré, l'État confie au groupement d'intérêt public mentionné à l'article L. 441-2-1 l'exploitation des données recueillies à l'occasion des enquêtes mentionnées au premier alinéa du présent article en vue de créer un outil d'analyse de l'occupation sociale du parc. Ce groupement assure la diffusion du résultat de ces travaux d'exploitation, qui doivent rendre l'identification des personnes impossible. » ;

2° À la seconde phrase de l'avant-dernier alinéa, les mots : « peuvent transmettre » sont remplacés par les mots : « transmettent à leur demande ».

CHAPITRE II

Favoriser la mixité sociale

Article 39

I. – La section 1 du chapitre I^{er} du titre III du livre VIII du code de la sécurité sociale est ainsi modifiée :

1° L'article L. 831-2 est complété par ~~deux~~ alinéas ainsi rédigés :

« L'allocation de logement n'est pas due si le local est loué ou sous-loué en partie à des tiers, sauf s'il s'agit d'une personne hébergée en application de l'article L. 442-1 du code de l'action sociale et des familles ou d'une personne âgée de moins de trente ans, ~~à condition que cette personne ne présente aucun lien de parenté avec le locataire ou propriétaire des lieux.~~

« Dans les cas prévus au troisième alinéa du présent article, la personne sous-locataire est assimilée à un locataire pour le bénéfice de l'allocation de logement prévue à l'article L. 831-1 du présent code, au titre de la partie du logement qu'elle occupe. » ;

2° Le dernier alinéa de l'article L. 831-4 est

Texte adopté par le Sénat en première lecture

II. – L'article L. 442-5 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié : ②

1° Après le quatrième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé : ③

« Sans préjudice des traitements opérés par les organismes d'habitations à loyer modéré, l'État confie au groupement d'intérêt public mentionné à l'article L. 441-2-1 du présent code l'exploitation des données recueillies à l'occasion des enquêtes mentionnées au premier alinéa du présent article et transmises par les bailleurs à la demande du groupement en vue de créer un outil d'analyse de l'occupation sociale du parc. Ce groupement assure la diffusion du résultat de ces travaux d'exploitation, qui doivent rendre l'identification des personnes impossible. » ; ④

2° À la seconde phrase de l'avant-dernier alinéa, les mots : « peuvent transmettre » sont remplacés par les mots : « transmettent à leur demande » et les mots : « , au groupement d'intérêt public mentionné à l'article L. 441-2-1 » sont supprimés. ⑤

CHAPITRE II

Favoriser la mixité sociale

Article 39

I. – La section 1 du chapitre I^{er} du titre III du livre VIII du code de la sécurité sociale est ainsi modifiée : ①

1° L'article L. 831-2 est complété par trois alinéas ainsi rédigés : ②

« L'allocation de logement n'est pas due si le local est loué ou sous-loué en partie à des tiers, sauf s'il s'agit d'une personne hébergée en application de l'article L. 442-1 du code de l'action sociale et des familles ou d'une personne âgée de moins de trente ans. ③

« Dans les cas prévus au troisième alinéa du présent article, la personne sous-locataire est assimilée à un locataire pour le bénéfice de l'allocation de logement prévue à l'article L. 831-1 du présent code, au titre de la partie du logement qu'elle occupe. ④

« Toutefois, les conditions fixées au VIII de l'article L. 542-2 s'appliquent également pour le locataire, le sous-locataire et le propriétaire. » ; ⑤

2° Le dernier alinéa de l'article L. 831-4 est ⑥

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

supprimé.

II. – À l'article L. 351-15 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « du cinquième alinéa de l'article L. 443-1 du code de l'action sociale et des familles, » sont remplacés par les mots : « de l'article L. 442-1 du code de l'action sociale et des familles et les personnes âgées de moins de trente ans sous-locataires ».

Texte adopté par le Sénat en première lecture

supprimé.

II. – *(Non modifié)*

III (nouveau). – L'article L. 351-15 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Toutefois, les conditions fixées au troisième alinéa de l'article L. 351-2-1 s'appliquent également pour le locataire, le sous-locataire et le propriétaire. »

Article 39 bis (nouveau)

I. – Le titre I^{er} du livre I^{er} du code de l'action sociale et des familles est complété par un chapitre VIII ainsi rédigé :

« CHAPITRE VIII

« Cohabitation intergénérationnelle solidaire

« Art. L. 118-1. – La cohabitation intergénérationnelle solidaire permet à des personnes de soixante ans et plus de louer ou de sous-louer à des personnes de moins de trente ans une partie du logement dont elles sont propriétaires ou locataires dans le respect des conditions fixées par le contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire, afin de renforcer le lien social et de faciliter l'accès à un logement pour les personnes de moins de trente ans. »

II. – Après le chapitre I^{er} du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un chapitre I^{er} bis ainsi rédigé :

« CHAPITRE I^{ER} BIS

« Cohabitation intergénérationnelle solidaire

« Section 1

« Des règles particulières aux contrats de cohabitation intergénérationnelle solidaire

« Art. L. 631-17-1. – Le contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire, prévu au chapitre VIII du titre I^{er} du livre premier du code de l'action sociale et des familles, est un contrat par lequel une personne de soixante ans et plus, propriétaire ou locataire, s'engage à louer ou sous-louer une partie de son logement à une personne de moins de trente ans moyennant une contrepartie financière modeste. Il est régi par le sous-

⑦

⑧

⑨

①

②

③

④

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Article 40
I. – L'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° ~~82-1290~~ du 23 décembre 1986 est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa du V est complété par une phrase ainsi rédigée : « Il invite les parties à lui produire tous éléments relatifs à l'existence d'une procédure de

Texte adopté par le Sénat en première lecture

titre I^{er} du titre III du livre III du code civil.

« Par dérogation à l'article L. 442-8 du présent code et à l'article 8 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, lorsque la personne de soixante ans et plus est locataire de son logement, elle informe préalablement le bailleur de son logement de son intention de sous-louer à une personne de moins de trente ans dans le cadre d'un contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire.

« La durée du contrat et la contrepartie financière sont librement convenues entre les parties.

« Lorsque l'un des cocontractants décide de mettre fin au contrat, le délai de préavis applicable est d'un mois.

« La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée ne s'applique pas aux contrats de cohabitation intergénérationnelle solidaire.

« Une charte de la cohabitation intergénérationnelle solidaire définie par arrêté précise le cadre général et les modalités pratiques de la cohabitation intergénérationnelle solidaire.

« Art. L. 631-17-2. – Le contrat peut prévoir, en complément de la contrepartie financière, la réalisation sans but lucratif pour aucune des parties de menus services par la personne de moins de trente ans.

« Le contrat organise une collaboration exclusive de tout lien de subordination entre les cocontractants. Il ne relève pas du code du travail.

« Art. L. 631-17-3. – Les locataires des logements appartenant à des organismes mentionnés à l'article L. 411-2 ou faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2 peuvent sous-louer une partie de leur logement dans les conditions du présent chapitre. Pour ces logements, la contrepartie financière est calculée dans les conditions prévues au dernier alinéa du II de l'article L. 442-8-1. »

III. – Le troisième alinéa du II de l'article L. 442-8-1 du code de la construction et de l'habitation est supprimé.

Article 40

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 décembre 1986 est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa du V est complété par une phrase ainsi rédigée : « Il invite les parties à lui produire tous éléments relatifs à l'existence d'une procédure de traitement du surendettement au sens du livre VII du code

⑪

⑫

⑬

⑭

⑮

⑯

⑰

⑱

⑲

①

②

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

traitement ~~de la situation de~~ surendettement. » ;

2° Les deuxième et dernier alinéas du même V sont supprimés ;

3° Le VI devient le IX ;

4° Le VI est ainsi rétabli :

« VI. – Par dérogation à la première phrase du V, lorsqu'une procédure de traitement ~~de la situation de~~ surendettement ~~instituée par le~~ livre VII du code de la consommation a été ouverte au bénéfice du locataire et qu'au jour de l'audience, le locataire a repris le paiement du loyer et des charges, le juge qui constate l'acquisition de la clause de résiliation de plein droit du contrat de location statue dans les conditions suivantes :

« 1° Lorsque la commission de surendettement des particuliers a rendu une décision de recevabilité de la demande de traitement de la situation de surendettement formée par le locataire, le juge accorde des délais de paiement jusqu'à, selon les cas, l'approbation du plan conventionnel de redressement prévu à l'article L. 732-1 du code de la consommation, la décision imposant les mesures prévues aux articles L. 733-1, L. 733-4, L. 733-7 et L. 741-1 du même code, le jugement prononçant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, le jugement d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire ou toute décision de clôture de la procédure de traitement du surendettement ;

« 2° Lorsqu'un plan conventionnel de redressement prévu à l'article L. 732-1 dudit code a été approuvé ou que la commission de surendettement des particuliers a imposé les mesures prévues aux articles L. 733-1, L. 733-4 et L. 733-7 du même code, dont le bailleur a été avisé, le juge accorde les délais et modalités de paiement de la dette locative contenus dans le plan ou imposés par la commission de surendettement des particuliers. Lorsque la commission de surendettement des particuliers a imposé pendant un délai la suspension de l'exigibilité de la créance locative en application du 4° de l'article L. 733-1 du même code, le juge accorde ce délai prolongé de trois mois pour permettre au locataire de saisir à nouveau la commission en application de l'article L. 733-2 du même code. Lorsque dans ce délai la commission de surendettement a de nouveau été saisie d'une demande de traitement de la situation de surendettement, l'exigibilité de la créance locative demeure suspendue jusqu'à, selon les cas, l'approbation d'un plan conventionnel de redressement prévu à l'article L. 732-1 du même code, la décision imposant les mesures prévues aux articles L. 733-1, L. 733-4, L. 733-7 et L. 741-1 du même code, le jugement prononçant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, le jugement d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire ou toute décision de clôture de la procédure de traitement du surendettement ;

Texte adopté par le Sénat en première lecture

de la consommation. » ;

2° Les deuxième et dernier alinéas du même V sont supprimés ;

3° Le VI devient le IX ;

4° Le VI est ainsi rétabli :

« VI. – Par dérogation à la première phrase du V, lorsqu'une procédure de traitement du surendettement au sens du livre VII du code de la consommation a été ouverte au bénéfice du locataire et qu'au jour de l'audience, le locataire a repris le paiement du loyer et des charges, le juge qui constate l'acquisition de la clause de résiliation de plein droit du contrat de location statue dans les conditions suivantes :

« 1° Lorsque la commission de surendettement des particuliers a rendu une décision de recevabilité de la demande de traitement de la situation de surendettement formée par le locataire, le juge accorde des délais de paiement jusqu'à, selon les cas, l'approbation du plan conventionnel de redressement prévu à l'article L. 732-1 du code de la consommation, la décision imposant les mesures prévues aux articles L. 733-1, L. 733-4, L. 733-7 et L. 741-1 du même code, le jugement prononçant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, le jugement d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire ou toute décision de clôture de la procédure de traitement du surendettement ;

« 2° Lorsqu'un plan conventionnel de redressement prévu à l'article L. 732-1 dudit code a été approuvé ou que la commission de surendettement des particuliers a imposé les mesures prévues aux articles L. 733-1, L. 733-4 et L. 733-7 du même code, dont le bailleur a été avisé, le juge accorde les délais et modalités de paiement de la dette locative contenus dans le plan ou imposés par la commission de surendettement des particuliers. Lorsque la commission de surendettement des particuliers a imposé pendant un délai la suspension de l'exigibilité de la créance locative en application du 4° de l'article L. 733-1 du même code, le juge accorde ce délai prolongé de trois mois pour permettre au locataire de saisir à nouveau la commission de surendettement des particuliers en application de l'article L. 733-2 du même code. Lorsque, dans ce délai, la commission de surendettement des particuliers a de nouveau été saisie d'une demande de traitement de la situation de surendettement, l'exigibilité de la créance locative demeure suspendue jusqu'à, selon les cas, l'approbation d'un plan conventionnel de redressement prévu à l'article L. 732-1 du même code, la décision imposant les mesures prévues aux articles L. 733-1, L. 733-4, L. 733-7 et L. 741-1 du même code, le jugement prononçant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, le jugement d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire ou toute décision de clôture de la procédure de traitement du surendettement. À

③

④

⑤

⑥

⑦

⑧

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

« 3° Par dérogation au 2°, lorsqu'en application de l'article L. 733-10 du même code, une contestation a été formée par l'une des parties contre les délais et modalités de paiement de la dette locative imposés par la commission de surendettement des particuliers, le juge accorde des délais de paiement jusqu'à la décision du juge statuant sur cette contestation ;

« 4° Lorsque le juge statuant en application de l'article L. 733-10 du même code a pris tout ou partie des mesures mentionnées au 3°, le juge accorde les délais et modalités de paiement de la dette locative imposés dans ces mesures. Lorsque la suspension de l'exigibilité de la créance locative a été imposée pendant un délai en application du 4° de l'article L. 733-1 du même code, le juge accorde ce délai prolongé de trois mois pour permettre au locataire de saisir à nouveau la commission en application de l'article L. 733-2 du même code. Lorsque dans ce délai, la commission de surendettement a de nouveau été saisie d'une demande de traitement de la situation de surendettement, ~~ce délai se poursuit~~ jusqu'à, selon les cas, l'approbation d'un plan conventionnel de redressement prévu à l'article L. 732-1 du même code, la décision imposant les mesures prévues aux articles L. 733-1, L. 733-4, L. 733-7 et L. 741-1 du même code, le jugement prononçant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, le jugement d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire ou toute décision de clôture de la procédure de traitement du surendettement. » ;

5° Après le même VI, sont insérés des VII et VIII ainsi rédigés :

« VII. – Pendant le cours des délais accordés par le juge dans les conditions prévues aux V et VI du présent article, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus. Ces délais et les modalités de paiement accordés ne peuvent affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges.

« Si le locataire se libère de sa dette locative dans le délai et selon les modalités fixés par le juge, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué. Dans le cas contraire, elle reprend son plein effet.

« VIII. – Lorsqu'un rétablissement personnel sans

Texte adopté par le Sénat en première lecture

défaut, ou dès lors que la nouvelle procédure de traitement du surendettement est clôturée sans que de nouveaux délais de paiement de la dette locative aient été accordés, la clause de résiliation de plein droit reprend son plein effet ;

« 3° Par dérogation au 2° du présent article, lorsqu'en application de l'article L. 733-10 du même code, une contestation a été formée par l'une des parties contre les délais et modalités de paiement de la dette locative imposés par la commission de surendettement des particuliers, le juge accorde des délais de paiement jusqu'à la décision du juge statuant sur cette contestation ;

« 4° Lorsque le juge statuant en application de l'article L. 733-10 du même code a pris tout ou partie des mesures mentionnées au 3° du présent article, le juge accorde les délais et modalités de paiement de la dette locative imposés dans ces mesures. Lorsque la suspension de l'exigibilité de la créance locative a été imposée pendant un délai en application du 4° de l'article L. 733-1 du même code, le juge accorde ce délai prolongé de trois mois pour permettre au locataire de saisir à nouveau la commission de surendettement des particuliers en application de l'article L. 733-2 du même code. Lorsque, dans ce délai, la commission de surendettement des particuliers a de nouveau été saisie d'une demande de traitement de la situation de surendettement, l'exigibilité de la créance locative demeure suspendue jusqu'à, selon les cas, l'approbation d'un plan conventionnel de redressement prévu à l'article L. 732-1 du même code, la décision imposant les mesures prévues aux articles L. 733-1, L. 733-4, L. 733-7 et L. 741-1 du même code, le jugement prononçant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, le jugement d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire ou toute décision de clôture de la procédure de traitement du surendettement. À défaut, ou dès lors que la nouvelle procédure de traitement du surendettement est clôturée sans que de nouveaux délais de paiement de la dette locative aient été accordés, la clause de résiliation de plein droit reprend son plein effet. » ;

5° Après le même VI, sont insérés des VII et VIII ainsi rédigés :

« VII. – Pendant le cours des délais accordés par le juge dans les conditions prévues aux V et VI du présent article, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus. Ces délais et les modalités de paiement accordés ne peuvent affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges.

« Si le locataire se libère de sa dette locative dans le délai et selon les modalités fixés par le juge, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué. Dans le cas contraire, elle reprend son plein effet.

« VIII. – Lorsqu'un rétablissement personnel sans

⑨

⑩

⑪

⑫

⑬

⑭

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

liquidation judiciaire a été imposé par la commission de surendettement des particuliers ou prononcé par le juge ou lorsqu'un jugement de clôture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire a été rendu, les effets de la clause de résiliation de plein droit ~~sont suspendus~~ pendant un délai de deux ans à partir de la date de la décision imposant les mesures d'effacement ou du jugement de clôture.

« Ce délai ne peut affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges.

« ~~Au terme de ce délai,~~ si le locataire s'est acquitté du paiement des loyers et charges conformément au contrat de location, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué. Dans le cas contraire, elle reprend son plein effet.

~~« Par dérogation au premier alinéa du présent VIII, lorsque, en application de l'article L. 741-4 du code de la consommation, une contestation a été formée par l'une des parties contre le rétablissement personnel imposé par la commission de surendettement, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus jusqu'à la décision du juge statuant sur cette contestation. »~~

II. – Le titre I^{er} du livre VII du code de la consommation est complété par un chapitre IV ainsi rédigé :

« CHAPITRE IV

« Articulation entre le traitement des situations de surendettement et la procédure en constat de résiliation du bail

« Art. L. 714-1. – I. – Lorsque le locataire a repris le paiement du loyer et des charges et que, dans le cours des délais de paiement de la dette locative accordés par une décision du juge saisi en application de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 82-1290 du 23 décembre 1986, la commission ~~de surendettement des particuliers~~ impose de nouveaux délais et modalités de paiement de cette dette, dont le bailleur est avisé, ces délais et modalités de paiement se substituent à ceux précédemment accordés en application du même article 24. Lorsque ces nouveaux délais résultent d'une

Texte adopté par le Sénat en première lecture

liquidation judiciaire a été imposé par la commission de surendettement des particuliers ou prononcé par le juge ou lorsqu'un jugement de clôture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire a été rendu, le juge suspend les effets de la clause de résiliation de plein droit pendant un délai de deux ans à partir de la date de la décision imposant les mesures d'effacement ou du jugement de clôture.

« Par dérogation au premier alinéa du présent VIII, lorsqu'en application de l'article L. 741-4 du code de la consommation, une contestation a été formée par l'une des parties contre la décision de la commission de surendettement des particuliers imposant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, le juge suspend les effets de la clause de résiliation de plein droit jusqu'à la décision du juge statuant sur cette contestation. »

« Ce délai ne peut affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges.

« Si le locataire s'est acquitté du paiement des loyers et des charges conformément au contrat de location pendant le délai de deux ans mentionné au premier alinéa du présent VIII, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué. Dans le cas contraire, elle reprend son plein effet. »

(Alinéa supprimé)

II. – Le titre I^{er} du livre VII du code de la consommation est complété par un chapitre IV ainsi rédigé :

« CHAPITRE IV

« Articulation entre le traitement des situations de surendettement et la procédure en constat de résiliation du bail

« Art. L. 714-1. – I. – Lorsque le locataire a repris le paiement du loyer et des charges et que, dans le cours des délais de paiement de la dette locative accordés par une décision du juge saisi en application de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, la commission impose de nouveaux délais et modalités de paiement de cette dette, dont le bailleur est avisé, ces délais et modalités de paiement se substituent à ceux précédemment accordés en application du même article 24. Lorsque ces nouveaux délais résultent d'une

⑮

⑯

⑰

⑱

⑲

⑳

㉑

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

mesure prévue au 4° de l'article L. 733-1 du présent code, ils sont en outre prolongés de trois mois pour permettre au locataire de saisir à nouveau la commission en application de l'article L. 733-2. Lorsque dans ces délais, la commission ~~de surendettement~~ a de nouveau été saisie d'une demande de traitement de la situation de surendettement, ~~ces délais se poursuivent~~ jusqu'à, selon les cas, l'approbation d'un plan conventionnel de redressement prévu à l'article L. 732-1, la décision imposant les mesures prévues aux articles L. 733-1, L. 733-4, L. 733-7 et L. 741-1, le jugement prononçant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, le jugement d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire ou toute décision de clôture de la procédure de traitement du surendettement.

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

« Pendant le cours des délais mentionnés aux premier et deuxième alinéas du présent I, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus. Ces délais et modalités de paiement ne peuvent affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges. Si le locataire se libère de sa dette locative dans les délais et selon les modalités fixés, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué. Dans le cas contraire, elle

Texte adopté par le Sénat en première lecture

mesure prévue au 4° de l'article L. 733-1 du présent code, ils sont en outre prolongés de trois mois pour permettre au locataire de saisir à nouveau la commission en application de l'article L. 733-2. Lorsque, dans ces délais, la commission a de nouveau été saisie d'une demande de traitement de la situation de surendettement, l'exigibilité de la créance locative demeure suspendue jusqu'à, selon les cas, l'approbation d'un plan conventionnel de redressement prévu à l'article L. 732-1, la décision imposant les mesures prévues aux articles L. 733-1, L. 733-4, L. 733-7 et L. 741-1, le jugement prononçant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, le jugement d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire ou toute décision de clôture de la procédure de traitement du surendettement. À défaut, ou dès lors que la nouvelle procédure de traitement du surendettement est clôturée sans que de nouveaux délais de paiement de la dette locative aient été accordés, la clause de résiliation de plein droit reprend son plein effet.

« Toutefois, lorsqu'en application de l'article L. 733-10 une contestation a été formée par l'une des parties contre les délais et modalités de paiement de la dette locative imposés par la commission, ces délais ne se substituent pas à ceux précédemment accordés. Les délais et modalités de paiement accordés postérieurement par le juge statuant sur cette contestation, de même que ceux accordés par le juge statuant en application de l'article L. 742-24, se substituent, le cas échéant, à ceux précédemment accordés. Lorsque ces nouveaux délais résultent d'une mesure prévue au 4° de l'article L. 733-1, ils sont en outre prolongés de trois mois pour permettre au locataire de saisir à nouveau la commission en application de l'article L. 733-2. Lorsque, dans ces délais, la commission a de nouveau été saisie d'une demande de traitement de la situation de surendettement, l'exigibilité de la créance locative demeure suspendue jusqu'à, selon les cas, l'approbation d'un plan conventionnel de redressement prévu à l'article L. 732-1, la décision imposant les mesures prévues aux articles L. 733-1, L. 733-4, L. 733-7 et L. 741-1, le jugement prononçant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, le jugement d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire ou toute décision de clôture de la procédure de traitement du surendettement. À défaut, ou dès lors que la nouvelle procédure de traitement du surendettement est clôturée sans que de nouveaux délais de paiement de la dette locative aient été accordés, la clause de résiliation de plein droit reprend son plein effet.

« Pendant le cours des délais mentionnés aux premier et deuxième alinéas du présent I, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus. Ces délais et modalités de paiement ne peuvent affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges. Si le locataire se libère de sa dette locative dans les délais et selon les modalités fixés, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué. Dans le cas contraire, elle

(22)

(23)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

reprend son plein effet.

« II. – Lorsque le locataire a repris le paiement du loyer et des charges et que, dans le cours des délais de paiement de la dette locative accordés par une décision du juge saisi en application de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, un rétablissement personnel ~~du locataire, avec~~ ou sans liquidation judiciaire, a été imposé par la commission ~~de surendettement des particuliers~~ ou prononcé par le juge, les effets de la clause de résiliation de plein droit du contrat de location sont suspendus pendant un délai de deux ans à compter de la date de la décision imposant les mesures d'effacement de la dette locative.

« ~~Toutefois,~~ lorsqu'en application de l'article L. 741-4, une contestation a été formée par l'une des parties contre la décision de la commission ~~de surendettement des particuliers~~ imposant un rétablissement sans liquidation judiciaire, la décision de la commission n'a pas d'incidence sur la suspension des effets de la clause de résiliation de plein droit du contrat de location.

« La suspension des effets de la clause de résiliation de plein droit du contrat de location ne peut affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges.

« ~~Au terme du~~ délai de deux ans mentionné au premier alinéa du présent II, si le locataire s'est acquitté du paiement des loyers et charges conformément au contrat de location, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué.

« III. – Lorsqu'elle intervient postérieurement à la mise en œuvre des modalités de traitement de la dette locative prévues par la commission ~~de surendettement des particuliers~~ ou par le juge statuant en application de l'article L. 713-1, la déchéance du bénéfice de la procédure de traitement du surendettement prévue à l'article L. 761-1 emporte rétablissement des délais et modalités de paiement de la dette locative accordés, le cas échéant, antérieurement par la décision judiciaire en application de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée.

« IV. – Le bailleur est informé expressément des conséquences de l'absence de contestation des décisions de la commission ~~de surendettement des particuliers~~ ou du juge mentionnées au présent article, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État. »

Texte adopté par le Sénat en première lecture

reprend son plein effet.

« II. – Lorsque le locataire a repris le paiement du loyer et des charges et que, dans le cours des délais de paiement de la dette locative accordés par une décision du juge saisi en application de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire a été imposé par la commission ou prononcé par le juge ou lorsqu'un jugement de clôture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire a été rendu, les effets de la clause de résiliation de plein droit du contrat de location sont suspendus pendant un délai de deux ans à compter de la date de la décision imposant les mesures d'effacement de la dette locative ou du jugement de clôture. (24)

« Par dérogation au premier alinéa du présent II, lorsqu'en application de l'article L. 741-4, une contestation a été formée par l'une des parties contre la décision de la commission imposant un rétablissement sans liquidation judiciaire, la décision de la commission n'a pas d'incidence sur la suspension des effets de la clause de résiliation de plein droit du contrat de location. (25)

« La suspension des effets de la clause de résiliation de plein droit du contrat de location ne peut affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges. (26)

« Si le locataire s'est acquitté du paiement des loyers et des charges conformément au contrat de location pendant le délai de deux ans mentionné au premier alinéa du présent II, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué. Dans le cas contraire, elle reprend son plein effet. (27)

« III. – Lorsqu'elle intervient postérieurement à la mise en œuvre des modalités de traitement de la dette locative prévues par la commission ou par le juge statuant en application de l'article L. 713-1, la déchéance du bénéfice de la procédure de traitement du surendettement prévue à l'article L. 761-1 emporte rétablissement des délais et modalités de paiement de la dette locative accordés, le cas échéant, antérieurement par la décision judiciaire en application de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée. (28)

« IV. – Le bailleur est informé expressément des conséquences de l'absence de contestation des décisions de la commission ou du juge mentionnées au présent article, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État. (29)

« En l'absence de contestation formée par le bailleur, les décisions de la commission et leurs effets s'imposent à lui, sauf s'il n'a pas été informé dans les conditions prévues au premier alinéa du présent IV. » (30)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

III. – L'article L. 722-5 du code de la consommation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« L'interdiction visée au même premier alinéa ne s'applique pas aux créances locatives lorsqu'une décision judiciaire a accordé des délais de paiement au débiteur en application des V et VI de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 82-1290 du 23 décembre 1986. »

IV. – L'article L. 722-16 du code de la consommation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque ces mesures prévoient une procédure de rétablissement personnel avec ou sans liquidation judiciaire, la dette locative mentionnée au protocole de cohésion sociale est effacée, sans préjudice de l'engagement de l'occupant relatif au paiement régulier de l'indemnité d'occupation et des charges. Par dérogation aux dispositions prévues au cinquième alinéa des articles L. 353-15-2 et L. 442-6-5 du code de la construction et de l'habitation, la durée du protocole est portée à trois ans à partir de la date de la décision imposant les mesures d'effacement. Sous réserve du paiement par le locataire de l'indemnité d'occupation et des charges aux termes convenus dans le protocole, le bailleur renonce à la poursuite de la procédure d'expulsion et conclut un bail au terme du protocole dans le délai prévu par celui-ci et ne pouvant excéder trois mois. Dans le cas contraire, le dernier alinéa des mêmes articles L. 353-15-2 et L. 442-6-5 s'applique. »

V. – Le présent article entre en vigueur le 1^{er} mars 2019.

Texte adopté par le Sénat en première lecture

III à V. – *(Non modifiés)*

③①

Article 40 bis A (nouveau)

I. – À la première phrase de l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution, les mots : « de deux » sont remplacés par les mots : « d'un ».

①

II. – L'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi modifié :

②

1° Au premier alinéa du I, les mots : « que deux » sont remplacés par les mots : « qu'un » ;

③

2° À la première phrase du II, les mots : « deux mois » sont remplacés par les mots : « un mois » ;

④

3° À la première phrase du III, le mot : « deux » est remplacé par le mot : « un ».

⑤

Article 40 bis B (nouveau)

I. – À la dernière phrase du septième alinéa de l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la

①

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Article 40 bis (nouveau)

L'article L. 126-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° ~~Au premier alinéa, après le mot : « communs, », sont insérés les mots : « comprenant notamment les parties souterraines et les caves » ;~~

2° Au ~~même~~ premier alinéa, après le mot : « sûreté », sont insérés les mots : « ou en nuisant à la tranquillité des lieux » ;

3° Au deuxième alinéa, les mots : « de six mois » sont remplacés par les mots : « d'un an » ;

4° Le dernier alinéa est complété par les mots : « et une interdiction, pour une durée de trois ans au plus, de paraître dans certains lieux ou catégories de lieux déterminés par la juridiction et dans lesquels l'infraction a été commise ».

Texte adopté par le Sénat en première lecture

mise en œuvre du droit au logement, après le mot : « sociaux », sont insérés les mots : « et financiers prévus 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, dont le fonds de solidarité finance la réalisation en dernier recours, ».

II. – À la troisième phrase du 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, après le mot : « financier », sont insérés les mots : « , selon des modalités et avec un contenu précisés par décret, ».

Article 40 bis C (nouveau)

Au début de la deuxième phrase du deuxième alinéa du I et de la seconde phrase du deuxième alinéa du III de l'article 40 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les mots : « Ces deux conditions » sont remplacés par les mots : « Les conditions de ressources et d'adaptation du logement à la taille du ménage ».

Article 40 bis

I. – L'article L. 126-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° *(Supprimé)*

2° Au premier alinéa, après le mot : « sûreté », sont insérés les mots : « ou en nuisant à la tranquillité des lieux » ;

3° Au deuxième alinéa, les mots : « de six mois » sont remplacés par les mots : « d'un an » ;

4° Le dernier alinéa est complété par les mots : « et une interdiction, pour une durée de trois ans au plus, de paraître dans certains lieux ou catégories de lieux déterminés par la juridiction et dans lesquels l'infraction a été commise ».

II (nouveau). – L'article 6-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« La clause résolutoire prévoyant la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire résultant de troubles de voisinage constatés par décision de justice passée en force de chose jugée est réputée écrite dès la conclusion du contrat.

②

①

②

③

④

⑤

⑥

⑦

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Article 41

L'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi modifié :

1° À la première phrase de l'avant-dernier alinéa du I, les mots : « à compter du 1^{er} janvier 2015 » sont supprimés ;

2° ~~À la même première phrase, après le mot : « signalés », sont insérés les mots : « , dans des conditions précisées par décret, » ;~~

3° La troisième phrase du même avant-dernier alinéa est supprimée ;

4° Au début de la première phrase du II, les mots : « À compter du 1^{er} janvier 2015, » sont supprimés ~~et, après le mot : « saisine », sont insérés les mots : « , dans des conditions précisées par décret, ».~~

Article 41 bis (nouveau)

L'article L. 111-6-6 code de la construction et de l'habitation est ainsi ~~rédigé~~ :

~~« Art. L. 111-6-6. Afin d'être en mesure d'assurer l'accomplissement de leurs missions, les huissiers de justice ont accès aux boîtes aux lettres particulières, selon les mêmes modalités que les agents chargés de la distribution au domicile agissant pour le compte des opérateurs mentionnés à l'article L. 111-6-3. »~~

Texte adopté par le Sénat en première lecture

« Le contrat de location est résilié de plein droit, à la demande du bailleur, lorsque le locataire ou l'un des occupants du logement a fait l'objet d'une condamnation passée en force de chose jugée au titre d'une infraction sanctionnée à la section 4 du chapitre II du titre II du livre II du code pénal et concernant des faits qui se sont produits dans le logement, l'immeuble ou le groupe d'immeubles. »

Article 41

L'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi modifié :

1° À la première phrase de l'avant-dernier alinéa du I, les mots : « à compter du 1^{er} janvier 2015 » sont supprimés ;

2° *(Supprimé)*

3° La troisième phrase du même avant-dernier alinéa est supprimée ;

4° Au début de la première phrase du II, les mots : « À compter du 1^{er} janvier 2015, » sont supprimés ;

5° (nouveau) À la dernière phrase du même II, après le mot : « saisine », sont insérés les mots : « qui contient les mêmes informations que celles des signalements par les huissiers de justice des commandements de payer prévus au I du présent article ».

Article 41 bis

L'article L. 111-6-6 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° (nouveau) Le premier alinéa est complété par les mots : « dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État » ;

2° (nouveau) Le second alinéa est ainsi rédigé :

« Ils ont accès aux boîtes aux lettres particulières selon les mêmes modalités que les agents chargés de la distribution au domicile agissant pour le compte des opérateurs mentionnés à l'article L. 111-6-3. »

⑧

①

②

③

④

⑤

⑥

①

②

③

④

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Article 42

I. – L'article L. 353-15-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° ~~Au deuxième alinéa, après le mot : « respecter », sont insérés les mots : « , le cas échéant, » ;~~

2° Après le troisième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« En l'absence de dette locative, le protocole prévoit que l'occupant s'engage à payer régulièrement l'indemnité d'occupation et les charges fixées dans la décision judiciaire. Ce protocole est transmis pour information à l'organisme payeur mentionné à l'article L. 351-14.

« La durée du protocole est de deux ans au plus. En cas de nouvelle négociation du plan d'apurement, elle peut être, par avenant, prolongée de trois années au plus. » ;

3° Au quatrième alinéa, le mot : « maximal » est supprimé ;

4° Le sixième alinéa est supprimé ;

5° La seconde phrase du dernier alinéa est supprimée.

II. – L'article L. 442-6-5 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° ~~Au deuxième alinéa, après le mot : « respecter », sont insérés les mots : « , le cas échéant, » ;~~

2° Après le troisième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« En l'absence de dette locative, le protocole prévoit que l'occupant s'engage à payer régulièrement l'indemnité d'occupation et les charges fixées dans la décision judiciaire. Ce protocole est transmis pour information à l'organisme payeur mentionné à l'article L. 351-14.

Texte adopté par le Sénat en première lecture

Article 42

I. – L'article L. 353-15-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° *(Supprimé)*

2° Après le troisième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« En l'absence de dette locative, le protocole prévoit que l'occupant s'engage à payer régulièrement l'indemnité d'occupation et les charges fixées dans la décision judiciaire. Ce protocole est transmis pour information à l'organisme payeur mentionné à l'article L. 351-14.

« La durée du protocole est de deux ans au plus. En cas de nouvelle négociation du plan d'apurement, elle peut être, par avenant, prolongée de trois années au plus. » ;

3° Au quatrième alinéa, le mot : « maximal » est supprimé ;

4° Le sixième alinéa est supprimé ;

4° bis (nouveau) L'avant-dernier alinéa est ainsi modifié :

a) À la première phrase, la référence : « L. 722-15 » est remplacée par la référence : « L. 722-1 » ;

b) Aux première et seconde phrases, les références : « articles L. 732-1 à L. 733-8 » sont remplacées par les références : « articles L. 732-1, L. 733-1, L. 733-2, L. 733-4, L. 733-7, L. 733-13, L. 741-1, L. 741-6, L. 742-20 et L. 742-21 » ;

5° La seconde phrase du dernier alinéa est supprimée.

II. – L'article L. 442-6-5 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° *(Supprimé)*

2° Après le troisième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« En l'absence de dette locative, le protocole prévoit que l'occupant s'engage à payer régulièrement l'indemnité d'occupation et les charges fixées dans la décision judiciaire. Ce protocole est transmis pour information à l'organisme payeur mentionné à l'article L. 351-14.

①

②

③

④

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

⑪

⑫

⑬

⑭

⑮

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

« La durée du protocole est de deux ans au plus. En cas de nouvelle négociation du plan d'apurement, elle peut être, par avenant, prolongée de trois années au plus. » ;

3° Au quatrième alinéa, le mot : « maximal » est supprimé ;

4° Le sixième alinéa est supprimé ;

5° La seconde phrase du dernier alinéa est supprimée.

Article 43

I. – Le livre III du code de l'action sociale et des familles est ainsi modifié :

1° Au 4° de l'article L. 313-4, après la référence : « L. 312-5-1 », sont insérés les mots : « ou le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées mentionné à l'article L. 312-5-3 » ;

2° L'article L. 313-9 est ainsi modifié :

a) Après le 1°, il est inséré un 1° *bis* ainsi rédigé :

« 1° *bis* L'évolution des objectifs et des besoins des personnes prises en charge par le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement fixés par le plan applicable en vertu de l'article L. 312-5-3 ; »

b) À la première phrase du sixième alinéa, les mots : « le cas prévu au 1° » sont remplacés par les mots : « les cas prévus aux 1° et 1° *bis* » et, après le mot : « schéma », sont insérés les mots : « ou du plan » ;

b bis) (nouveau) À la dernière phrase du même sixième alinéa, les mots : « le cas prévu au 1° » sont

Texte adopté par le Sénat en première lecture

« La durée du protocole est de deux ans au plus. En cas de nouvelle négociation du plan d'apurement, elle peut être, par avenant, prolongée de trois années au plus. » ;

3° Au quatrième alinéa, le mot : « maximal » est supprimé ;

3° *bis* (nouveau) 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 » :

4° Le sixième alinéa est supprimé ;

4° *bis* (nouveau) L'avant-dernier alinéa est ainsi modifié :

a) À la première phrase, la référence : « L. 722-15 » est remplacée par la référence : « L. 722-1 » ;

b) Aux première et seconde phrases, les références : « articles L. 732-1 à L. 733-8 » sont remplacées par les références : « articles L. 732-1, L. 733-1, L. 733-2, L. 733-4, L. 733-7, L. 733-13, L. 741-1, L. 741-6, L. 742-20 et L. 742-21 » ;

5° La seconde phrase du dernier alinéa est supprimée.

Article 43

I. – Le livre III du code de l'action sociale et des familles est ainsi modifié :

1° Au 4° de l'article L. 313-4, après la référence : « L. 312-5-1 », sont insérés les mots : « ou le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées mentionné à l'article L. 312-5-3 » ;

2° L'article L. 313-9 est ainsi modifié :

a) Après le 1°, il est inséré un 1° *bis* ainsi rédigé :

« 1° *bis* L'évolution des objectifs et des besoins des personnes prises en charge par le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement fixés par le plan applicable en vertu de l'article L. 312-5-3 ; »

b) À la première phrase du sixième alinéa, les mots : « le cas prévu au 1° » sont remplacés par les mots : « les cas prévus aux 1° et 1° *bis* » et, après le mot : « schéma », sont insérés les mots : « ou du plan » ;

b bis) (nouveau) À la dernière phrase du même sixième alinéa, les mots : « le cas prévu au 1° » sont remplacés par

⑩

⑪

⑫

⑬

⑭

⑮

⑯

⑰

⑱

⑲

⑳

㉑

㉒

㉓

㉔

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

remplacés par les mots : « les cas prévus aux 1° et 1° bis » ;

c) Au dernier alinéa, après la référence : « 1° », est insérée la référence : « , 1° bis » ;

3° Au premier alinéa de l'article L. 313-11, les mots : « de l'autorisation » sont remplacés par les mots : « de la tarification » et, après le mot : « médico-sociale », sont insérés les mots : « ou le plan » ;

4° Après l'article L. 313-11-1, il est inséré un article L. 313-11-2 ainsi rédigé :

« Art. L. 313-11-2. – Les gestionnaires d'établissements et services relevant du 8° du I de l'article L. 312-1 concluent, dans les conditions prévues à l'article L. 313-11, un contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens. Ce contrat peut inclure d'autres établissements et services relevant de la compétence tarifaire du représentant de l'État dans la région ou de la compétence tarifaire exclusive du président du conseil départemental. Il peut également inclure les établissements et services relevant du 9° du I de l'article L. 312-1.

« Par dérogation aux II et III de l'article L. 314-7, ce contrat fixe les éléments pluriannuels du budget de ces établissements et services. Il peut prévoir une modulation du tarif en fonction d'objectifs d'activité définis dans le contrat. Sans préjudice des articles L. 313-14-1 et L. 315-14, le contrat intègre, le cas échéant, un plan de retour à l'équilibre lorsque la situation de l'établissement ou du service l'exige.

« Ce contrat emporte les effets de la convention mentionnée à l'article L. 345-3.

« Un cahier des charges, comprenant notamment un modèle du contrat prévu au présent article, est arrêté par les ministres chargés des affaires sociales et du logement, après consultation de la section sociale du Comité national de l'organisation sanitaire et sociale. » ;

5° Au deuxième alinéa de l'article L. 313-14-1, à la première phrase du second alinéa du ~~VIII~~ de l'article L. 314-7, au 1° de l'article L. 315-12 et à la seconde phrase du premier alinéa du I de l'article L. 315-15, après la référence : « L. 313-11-1 », est insérée la référence : « , L. 313-11-2 » ;

5° bis (nouveau) L'article L. 345-2-2 est ainsi modifié :

a) Au second alinéa, après le mot : « humaine », sont insérés les mots : « et garantissant la sécurité des biens et des personnes » ;

b) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« L'hébergement d'urgence prend en compte, dans

Texte adopté par le Sénat en première lecture

les mots : « les cas prévus aux 1° et 1° bis » ;

c) Au dernier alinéa, après la référence : « 1° », est insérée la référence : « , 1° bis » ;

3° Au premier alinéa de l'article L. 313-11, les mots : « de l'autorisation » sont remplacés par les mots : « de la tarification » et, après le mot : « médico-sociale », sont insérés les mots : « ou le plan » ;

4° Après l'article L. 313-11-1, il est inséré un article L. 313-11-2 ainsi rédigé :

« Art. L. 313-11-2. – Les gestionnaires d'établissements et services relevant du 8° du I de l'article L. 312-1 concluent, dans les conditions prévues à l'article L. 313-11, un contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens. Ce contrat peut inclure d'autres établissements et services relevant de la compétence tarifaire du représentant de l'État dans la région ou de la compétence tarifaire exclusive du président du conseil départemental. Il peut également inclure les établissements et services relevant du 9° du I de l'article L. 312-1.

« Par dérogation aux II et III de l'article L. 314-7, ce contrat fixe les éléments pluriannuels du budget de ces établissements et services. Il peut prévoir une modulation du tarif en fonction d'objectifs d'activité définis dans le contrat. Sans préjudice des articles L. 313-14-1 et L. 315-14, le contrat intègre, le cas échéant, un plan de retour à l'équilibre lorsque la situation de l'établissement ou du service l'exige.

« Ce contrat emporte les effets de la convention mentionnée à l'article L. 345-3.

« Un cahier des charges, comprenant notamment un modèle du contrat prévu au présent article, est arrêté par les ministres chargés des affaires sociales et du logement, après consultation de la section sociale du Comité national de l'organisation sanitaire et sociale. » ;

5° Au deuxième alinéa de l'article L. 313-14-1, à la première phrase du second alinéa du VI de l'article L. 314-7, au 1° de l'article L. 315-12 et à la seconde phrase du premier alinéa du I de l'article L. 315-15, après la référence : « L. 313-11-1 », est insérée la référence : « , L. 313-11-2 » ;

5° bis L'article L. 345-2-2 est ainsi modifié :

a) Au second alinéa, après le mot : « humaine », sont insérés les mots : « et garantissant la sécurité des biens et des personnes » ;

b) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« L'hébergement d'urgence prend en compte, de la

⑧

⑨

⑩

⑪

⑫

⑬

⑭

⑮

⑯

⑰

⑱

⑲

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

~~la mesure du possible, toutes les spécificités~~ de la personne accueillie, notamment lorsque celle-ci est accompagnée par un animal de compagnie. » ;

6° L'article L. 345-2-4 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Par dérogation au premier alinéa de l'article L. 345-2 et du présent article, les missions du service intégré d'accueil et d'orientation et des personnes morales concourant au dispositif de veille sociale prévu ~~au même~~ article L. 345-2 peuvent être exercées à l'échelon de plusieurs départements. À cette fin, une convention peut être conclue entre une personne morale et les représentants de l'État dans plusieurs départements pour assurer, sous l'autorité, dans chaque département, du représentant de l'État, un service intégré d'accueil et d'orientation intervenant sur le territoire de plusieurs départements. »

II. – À la première phrase du dernier alinéa du III de l'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « mis en place au niveau départemental par le représentant de l'État dans le département en application de » sont remplacés par les mots : « mentionné à ».

II bis (nouveau). – Le troisième alinéa de l'article 2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :

« Ce plan inclut une annexe comportant :

« 1° Le schéma régional d'accueil des demandeurs d'asile, transmis par le représentant de l'État dans le département, ainsi que les modalités de son suivi ;

« 2° Le programme régional relatif à l'accès à la prévention et aux soins des personnes les plus démunies, transmis par le directeur général de l'agence régionale de santé. »

III. – Jusqu'au 31 décembre 2022, les projets d'extension inférieure ou égale à 100 % d'augmentation de la capacité d'un établissement relevant du 8° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ~~ainsi que de celle des appartements de coordination thérapeutique relevant du 9° du même I~~ et les projets d'autorisation, dans la limite de sa capacité existant à la date du 30 juin 2017, d'un établissement déclaré à cette date sur le fondement de l'article L. 322-1 du même code sont exonérés de la procédure d'appel à projet prévue au I de l'article L. 313-1-1 dudit code, à la condition de donner lieu à la conclusion d'un contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens.

L'autorité compétente de l'État mentionnée au c de l'article L. 313-3 du même code dispose d'un délai de deux mois à compter de la date de réception de la

Texte adopté par le Sénat en première lecture

manière la plus adaptée possible, les besoins de la personne accueillie, notamment lorsque celle-ci est accompagnée par un animal de compagnie. » ;

6° L'article L. 345-2-4 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Par dérogation au premier alinéa de l'article L. 345-2 et du présent article, les missions du service intégré d'accueil et d'orientation et des personnes morales concourant au dispositif de veille sociale prévu à l'article L. 345-2 peuvent être exercées à l'échelon de plusieurs départements. À cette fin, une convention peut être conclue entre une personne morale et les représentants de l'État dans plusieurs départements pour assurer, sous l'autorité, dans chaque département, du représentant de l'État, un service intégré d'accueil et d'orientation intervenant sur le territoire de plusieurs départements. »

II. et II bis. – (Non modifiés)

III. – Jusqu'au 31 décembre 2022, les projets d'extension inférieure ou égale à 100 % d'augmentation de la capacité d'un établissement relevant du 8° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et les projets d'autorisation, dans la limite de sa capacité existant à la date du 30 juin 2017, d'un établissement déclaré à cette date sur le fondement de l'article L. 322-1 du même code sont exonérés de la procédure d'appel à projet prévue au I de l'article L. 313-1-1 dudit code, à la condition de donner lieu à la conclusion d'un contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens.

L'autorité compétente de l'État mentionnée au c de l'article L. 313-3 du même code dispose d'un délai de deux mois à compter de la date de réception de la

(20)

(21)

(22)

(23)

(24)

(25)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

demande de l'établissement pour se prononcer sur une demande d'autorisation.

L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut rejet. La décision de rejet est motivée dans les conditions fixées à l'article L. 211-2 du code des relations entre le public et l'administration.

IV. – Les contrats pluriannuels d'objectifs et de moyens prévus à l'article L. 313-11-2 du code de l'action sociale et des familles sont conclus par les bénéficiaires d'une autorisation à la date du 31 décembre 2022 au plus tard le 1^{er} janvier 2023, selon une programmation pluriannuelle établie par le représentant de l'État dans la région après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement ou, dans les départements d'outre-mer, du conseil départemental de l'habitat et de l'hébergement mentionné à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation.

Article 43 bis (nouveau)

~~Le II de l'article L. 313-1-1 du code de l'action sociale et des familles est complété par un 6° ainsi rédigé :~~

~~« 6° Les projets de création, de transformation et d'extension de maison d'accueil rurale pour personnes âgées, non médicalisée, mentionnée à l'article L. 312-1, lorsque sa nécessité est recensée par le schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale et qu'une commission, composée de l'agence régionale de santé, du conseil départemental, des représentants d'établissements médico-sociaux, d'élus et des représentants de la société civile, a rendu dans un délai de~~

Texte adopté par le Sénat en première lecture

demande de l'établissement pour se prononcer sur une demande d'autorisation.

L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut rejet. La décision de rejet est motivée dans les conditions fixées à l'article L. 211-2 du code des relations entre le public et l'administration.

IV. – *(Non modifié)*

Article 43 bis A (nouveau)

L'article L. 265-1 du code de l'action sociale et des familles est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, les mots : « et l'hébergement » sont remplacés par les mots : « , ainsi que l'hébergement ou le logement » ;

2° Au quatrième alinéa, après le mot : « hébergement », sont insérés les mots : « ou un logement » ;

3° Au dernier alinéa, après les mots : « même article », sont insérés les mots : « , ainsi que ceux relevant des troisième et dernier alinéas de l'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation. » ;

4° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Un organisme agréé au titre du présent article peut posséder ou gérer des logements-foyers mentionnés aux troisième et dernier alinéas de l'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation. »

Article 43 bis (Supprimé)

②⑥

②⑦

①

②

③

④

⑤

⑥

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

~~quatre mois un avis conforme favorable.»~~

Article 44

L'article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque ces travaux conduisent à la perte de la qualité d'établissement recevant du public pour la totalité de l'immeuble, ~~sauf lorsque celui-ci est situé dans un quartier prioritaire de la politique de la ville au sens de l'article 5 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine,~~ l'autorisation prévue au premier alinéa n'est pas exigée. »

Article 45

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

1° L'article L. 353-21 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 353-21.* – L'article L. 442-8-4 est applicable aux bailleurs autres que les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 pour les logements leur appartenant et faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2. » ;

2° L'article L. 442-8-4 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 442-8-4.* – Par dérogation à l'article L. 442-8 du présent code et à l'article 40 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent louer, meublés ou non, des logements à plusieurs personnes lorsque celles-ci en ont fait la demande, dans le cadre d'une colocation telle que définie au I de l'article 8-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée.

« Un contrat de location est conclu avec chaque locataire d'un même logement.

« Ces logements sont attribués à chaque colocataire dans les conditions prévues aux articles L. 441 ~~et suivants~~. Le respect du plafond de ressources applicable au logement s'apprécie dans le cadre de chaque contrat de location.

Texte adopté par le Sénat en première lecture

Article 43 ter (nouveau)

Le deuxième alinéa de l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée : « Dans les zones A, A bis et B1, si la résidence ne perçoit pas de subventions publiques, cette quotité est ramenée à 10 % des logements de la résidence. »

Article 44

L'article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé : ①

« Lorsque ces travaux conduisent à la perte de la qualité d'établissement recevant du public pour la totalité de l'immeuble, l'autorisation prévue au premier alinéa n'est pas exigée. » ②

Article 45

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

1° L'article L. 353-21 est ainsi rédigé : ②

« *Art. L. 353-21.* – L'article L. 442-8-4 est applicable aux bailleurs autres que les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 pour les logements leur appartenant et faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2. » ; ③

2° L'article L. 442-8-4 est ainsi rédigé : ④

« *Art. L. 442-8-4.* – Par dérogation à l'article L. 442-8 du présent code et à l'article 40 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du présent code peuvent louer, meublés ou non, des logements à plusieurs personnes lorsque celles-ci en ont fait la demande, dans le cadre d'une colocation telle que définie au I de l'article 8-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée. ⑤

« Un contrat de location est conclu avec chaque locataire d'un même logement. ⑥

« Ces logements sont attribués à chaque colocataire dans les conditions prévues aux articles L. 441 à L. 441-2-9 du présent code. Le respect du plafond de ressources applicable au logement s'apprécie dans le cadre de chaque contrat de location. ⑦

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

« Les caractéristiques de décence du logement sont appréciées dans les conditions prévues au II de l'article 8-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée.

« Le montant de la somme des loyers perçus de l'ensemble des colocataires ne peut être supérieur au montant du loyer applicable au logement en application de la convention prévue à l'article L. 353-2 ou de l'article L. 442-1.

« Les charges locatives accessoires au loyer principal des logements peuvent être récupérées par le bailleur sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définis au contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure. Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application de l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée. Ce montant ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté. » ;

3° et 4° (*Supprimés*)

Article 45 bis (nouveau)

I. – Le code de l'action sociale et des familles est ainsi modifié :

1° Le titre IV du livre I^{er} est ainsi modifié :

a) À la fin du 3° de l'article L. 149-1, la référence : « à l'article L. 233-1 » est remplacée par les références : « aux articles L. 233-1 et L. 233-1-1 » ;

b) Le V de l'article L. 14-10-5 est ainsi modifié :

– au premier alinéa, après le mot : « code », sont insérés les mots : « ainsi qu'au titre des dépenses relatives au forfait pour l'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées mentionné à l'article L. 281-2 » ;

– il est ajouté un c ainsi rédigé :

« c) Pour le financement de charges ne relevant pas des a et b du présent V, notamment relatives au forfait pour l'habitat inclusif pour les personnes handicapées et pour les personnes âgées mentionné à l'article L. 281-2, celles-ci sont retracées dans une sous-section spécifique, qui peut être abondée par une part de la fraction du produit de la contribution mentionnée au 1° bis de l'article L. 14-10-4, affectée au b du 1° du II du présent article ainsi que par une part de la fraction du produit mentionné au 3° de l'article L. 14-10-4. Ces parts sont fixées par arrêté des ministres chargés des personnes âgées, des personnes handicapées, de la sécurité sociale et

Texte adopté par le Sénat en première lecture

« Les caractéristiques de décence du logement sont appréciées dans les conditions prévues au II de l'article 8-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée. ⑧

« Le montant de la somme des loyers perçus de l'ensemble des colocataires ne peut être supérieur au montant du loyer applicable au logement en application de la convention prévue à l'article L. 353-2 ou de l'article L. 442-1 du présent code. ⑨

« Les charges locatives accessoires au loyer principal des logements peuvent être récupérées par le bailleur sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définis au contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure. Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application de l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée. Ce montant ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté. » ; ⑩

3° et 4° (*Supprimés*) ⑪

Article 45 bis

I. – Le code de l'action sociale et des familles est ainsi modifié : ①

1° Le titre IV du livre I^{er} est ainsi modifié : ②

a) À la fin du 3° de l'article L. 149-1, la référence : « à l'article L. 233-1 » est remplacée par les références : « aux articles L. 233-1 et L. 233-1-1 » ; ③

b) Le V de l'article L. 14-10-5 est ainsi modifié : ④

– au premier alinéa, après le mot : « code », sont insérés les mots : « ainsi qu'au titre des dépenses relatives au forfait pour l'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées mentionné à l'article L. 281-2 » ; ⑤

– il est ajouté un c ainsi rédigé : ⑥

« c) Pour le financement de charges ne relevant pas des a et b du présent V, notamment relatives au forfait pour l'habitat inclusif pour les personnes handicapées et pour les personnes âgées mentionné à l'article L. 281-2, celles-ci sont retracées dans une sous-section spécifique, qui peut être abondée par une part de la fraction du produit de la contribution mentionnée au 1° bis de l'article L. 14-10-4, affectée au b du 1° du II du présent article ainsi que par une part de la fraction du produit mentionné au 3° de l'article L. 14-10-4. Ces parts sont fixées par arrêté des ministres chargés des personnes âgées, des personnes handicapées, de la sécurité sociale et ⑦

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

du budget. » ;

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

« **TITRE VIII**

« **HABITAT INCLUSIF POUR LES PERSONNES HANDICAPÉES ET LES PERSONNES ÂGÉES**

« **CHAPITRE UNIQUE**

« **Habitat inclusif**

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

« 1° Un logement meublé ou non, ~~construit ou aménagé spécifiquement à leur usage~~, loué dans le cadre d'une colocation telle que définie au I de l'article 8-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;

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

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

« L'habitat inclusif peut être notamment constitué dans :

« a) Des logements-foyers accueillant des personnes handicapées ou des personnes âgées mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation qui ne relèvent pas des 6°, 7° et 12° du I de l'article L. 312-1 du présent code ;

« b) Des logements mentionnés au quatrième alinéa de l'article L. 441-2 du code de la construction et de

Texte adopté par le Sénat en première lecture

du budget. » ;

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

« **TITRE VIII**

« **HABITAT INCLUSIF POUR LES PERSONNES HANDICAPÉES ET LES PERSONNES ÂGÉES**

« **CHAPITRE UNIQUE**

« **Habitat inclusif**

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

« 1° Un logement meublé ou non, adapté aux besoins des personnes et du projet, loué dans le cadre d'une colocation telle que définie au I de l'article 8-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ou à l'article L. 442-8-4 du code de la construction et de l'habitation ;

« 2° Un ensemble de logements autonomes destinés à l'habitation, meublés ou non, adaptés aux besoins des personnes et du projet et situés dans un immeuble ou un groupe d'immeubles comprenant des locaux communs affectés au projet de vie sociale et partagée ;

« 3° (*Supprimé*)

« L'habitat inclusif peut être notamment constitué dans :

« a) Des logements-foyers accueillant des personnes handicapées ou des personnes âgées mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation qui ne relèvent pas des 6°, 7° et 12° du I de l'article L. 312-1 du présent code ;

« b) Des logements mentionnés au quatrième alinéa de l'article L. 441-2 du code de la construction et de

⑧

⑨

⑩

⑪

⑫

⑬

⑭

⑮

⑯

⑰

⑱

⑲

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

l'habitation.

« Il ne peut pas être constitué dans des logements relevant des sections 3 à 5 du chapitre I^{er} du titre III du livre VI du code ~~de la construction et de l'habitation~~.

« *Art. L. 281-2.* – Il est créé un forfait pour l'habitat inclusif pour les personnes mentionnées à l'article L. 281-1 pour le financement du projet de vie sociale et ~~collective~~, qui est attribué pour toute personne résidant dans un habitat répondant aux conditions fixées dans le cahier des charges national mentionné au même article L. 281-1. Le montant, les modalités et conditions de versement de ce forfait au profit de la personne morale chargée d'assurer le projet de vie sociale et ~~collective~~ sont fixés par décret.

« *Art. 281-3.* – Les dépenses relatives au forfait pour l'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées mentionné à l'article L. 281-2 sont retracées au sein de la section mentionnée au V de l'article L. 14-10-5. »;

3° Le chapitre III du titre III du livre II est ainsi ~~complété~~ :

a) Après l'article L. 233-1, il est inséré un article L. 233-1-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 233-1-1.* – La conférence des financeurs mentionnée à l'article L. 233-1 est également compétente en matière d'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées. Elle est alors dénommée "conférence des financeurs de l'habitat inclusif".

« Elle recense les initiatives locales et définit un programme coordonné de financement de l'habitat inclusif, dont le financement par le forfait mentionné à l'article L. 281-2, en s'appuyant sur les diagnostics territoriaux existants et partagés entre les acteurs concernés. » ;

b) Après l'article L. 233-3, il est inséré un article L. 233-3-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 233-3-1.* – Lorsqu'elle se réunit en ~~format~~ "conférence des financeurs de l'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées", la composition de la conférence des financeurs mentionnée à l'article L. 233-1 est complétée par des représentants des services départementaux de l'État compétents en matière d'habitat et de cohésion sociale.

« Toute autre personne physique ou morale

Texte adopté par le Sénat en première lecture

l'habitation.

« Il ne peut pas être constitué dans des logements relevant des sections 3 à 5 du chapitre I^{er} du titre III du livre VI du même code. (20)

« *Art. L. 281-2.* – Il est créé un forfait pour l'habitat inclusif pour les personnes mentionnées à l'article L. 281-1 pour le financement du projet de vie sociale et partagée, qui est attribué pour toute personne handicapée ou toute personne âgée en perte d'autonomie résidant dans un habitat répondant aux conditions fixées dans le cahier des charges national mentionné au même article L. 281-1. Le montant, les modalités et conditions de versement de ce forfait au profit de la personne morale chargée d'assurer le projet de vie sociale et partagée sont fixés par décret. (21)

« *Art. L. 281-3.* – Les dépenses relatives au forfait pour l'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées mentionné à l'article L. 281-2 sont retracées au sein de la section mentionnée au V de l'article L. 14-10-5. (22)

« Art. L. 281-4 (nouveau). – Les conditions d'application du présent titre sont déterminées par décret. » ; (23)

3° Le chapitre III du titre III du même livre II est ainsi modifié : (24)

a) Après l'article L. 233-1, il est inséré un article L. 233-1-1 ainsi rédigé : (25)

« *Art. L. 233-1-1.* – La conférence des financeurs mentionnée à l'article L. 233-1 est également compétente en matière d'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées. Elle est alors dénommée "conférence des financeurs de l'habitat inclusif". (26)

« Elle recense les initiatives locales et définit un programme coordonné de financement de l'habitat inclusif, dont le financement par le forfait mentionné à l'article L. 281-2, en s'appuyant sur les diagnostics territoriaux existants et partagés entre les acteurs concernés. » ; (27)

b) Après l'article L. 233-3, il est inséré un article L. 233-3-1 ainsi rédigé : (28)

« *Art. L. 233-3-1.* – Lorsqu'elle se réunit en "conférence des financeurs de l'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées", la composition de la conférence des financeurs mentionnée à l'article L. 233-1 est complétée par des représentants des services départementaux de l'État compétents en matière d'habitat et de cohésion sociale. (29)

« Toute autre personne physique ou morale (30)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

concernée par les politiques de l'habitat peut y participer, sous réserve de l'accord de la majorité des membres de droit. » ;

c) L'article L. 233-4 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Ce rapport d'activité porte également sur l'activité de la conférence des financeurs de l'habitat inclusif, selon un modèle défini par arrêté des ministres chargés des personnes âgées, des personnes handicapées et du logement. »

~~II. – Des décrets fixent les conditions particulières d'adaptation des dispositions du présent article.~~

Article 46

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

~~1° Après le huitième alinéa du IV de l'article L. 302-5, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :~~

« Sont décomptés, pendant une période de dix ans à compter de leur vente, les logements qui sont vendus à leurs locataires en application de l'article L. 443-7. » ;

Texte adopté par le Sénat en première lecture

concernée par les politiques de l'habitat peut y participer, sous réserve de l'accord de la majorité des membres de droit. » ;

c) L'article L. 233-4 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Ce rapport d'activité porte également sur l'activité de la conférence des financeurs de l'habitat inclusif, selon un modèle défini par arrêté des ministres chargés des personnes âgées, des personnes handicapées et du logement. »

II. – *(Supprimé)*

Article 46

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

1° A (nouveau) À la première phrase du deuxième alinéa du III de l'article L. 302-5, après le mot : « proposition », sont insérés les mots : « des communes ou » ;

1° Le IV du même article L. 302-5 est ainsi modifié :

a) (nouveau) Après les mots : « réinsertion sociale », la fin de la première phrase du 4° est ainsi rédigée : « , des centres d'accueil pour demandeurs d'asile, des centres provisoires d'hébergement mentionnés aux articles L. 345-1, L. 348-1 et L.349-1 du code de l'action sociale et des familles et des centres d'hébergement d'urgence des demandeurs d'asile. » ;

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

« Sont décomptés, pendant une période de dix ans à compter de leur vente, les logements qui sont vendus à leurs locataires en application de l'article L. 443-7. » ;

c) (nouveau) Après l'avant-dernier alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« À compter du 1^{er} janvier 2019, sont assimilés aux logements sociaux mentionnés au présent article, à compter de la signature du contrat de location-accession et pendant les dix années suivant la levée d'option, les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, qui font l'objet, dans des conditions fixées par décret, d'une convention et d'une décision d'agrément prise par le représentant de l'État dans le département.

« À compter du 1^{er} janvier 2019, sont assimilés aux

①

②

③

④

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

⑪

⑫

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

2° Le dernier alinéa de l'article L. 443-15-7 est supprimé.

Texte adopté par le Sénat en première lecture

logements sociaux mentionnés au présent article les logements objets d'un bail réel solidaire défini à l'article L. 255-1. » :

2° Le dernier alinéa de l'article L. 443-15-7 est supprimé. (10)

II (nouveau). – Après l'article L. 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 302-9-1-3 ainsi rédigé : (11)

« Art. L. 302-9-1-3. – I. – À titre expérimental, par dérogation aux dispositions de la présente section, les obligations qui en découlent pour les communes mentionnées à l'article L. 302-5 peuvent être transférées à l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont ces communes sont membres, dans les conditions et selon les modalités prévues au présent article. » (12)

« II. – Le transfert à l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre des obligations imposées aux communes est possible si l'ensemble des conditions suivantes est réuni : (13)

« 1° L'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre est compétent en matière de plan local d'urbanisme ou de documents d'urbanisme en tenant lieu ; » (14)

« 2° L'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre se substitue à l'ensemble des communes dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente au moins 15 % des résidences principales et doit atteindre 25 %, en application du même article L. 302-5 ; » (15)

« 3° Les modalités de substitution sont fixées dans un contrat intercommunal de mixité sociale adopté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre concerné et les deux tiers au moins des conseils municipaux de ses communes membres représentant plus de la moitié de la population totale de celles-ci, ou la moitié au moins des conseils municipaux desdites communes représentant les deux tiers de la population totale ; » (16)

« 4° Le contrat intercommunal de mixité sociale est agréé par arrêté du représentant de l'État dans la région. Le refus de délivrance de l'agrément est motivé. » (17)

« III. – L'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre assure, sur l'ensemble de son territoire, la totalité des obligations découlant de la présente section auxquelles chacune des communes membres serait individuellement tenue sur son propre territoire en l'absence de contrat intercommunal de mixité sociale. Ce contrat ne peut toutefois pas imposer la construction de logements locatifs sociaux supplémentaires aux communes qui ne sont pas soumises (18)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en première lecture

au prélèvement sur les ressources fiscales prévu à l'article L. 302-7 si elles n'y consentent pas, ni aux communes comptant plus de 35 % de logements locatifs sociaux.

« IV. – Le contrat intercommunal de mixité sociale prévoit les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre sur une période triennale. Il fixe notamment les contributions financières réciproques entre les communes et l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre pour son exécution. Le contrat intercommunal de mixité sociale prévoit également les conséquences financières supportées par les parties en cas de résiliation.

(19)

« V. – Les logements locatifs sociaux réalisés, sur une période triennale, dans le cadre d'un contrat intercommunal de mixité sociale, sont réputés réalisés sur le territoire des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, selon des modalités et dans des proportions définies par ledit contrat.

(20)

« VI. – Le contrat intercommunal de mixité sociale peut être résilié par les communes dans les conditions prévues au 3° du II. Il peut faire l'objet d'avenants adoptés dans les conditions prévues aux 3° et 4° du même II. Il devient caduc en cas de retrait d'agrément du représentant de l'État dans la région. Le retrait d'agrément prend la forme d'un arrêté pris dans les formes et conditions applicables aux arrêtés de carence prononcés par le représentant de l'État en application du deuxième alinéa de l'article L. 302-9-1. La caducité du contrat intercommunal de mixité sociale ne fait pas obstacle à l'application des stipulations ayant pour objet de régler la liquidation du contrat. Elles peuvent toutefois être aménagées par l'arrêté de retrait d'agrément. La résiliation ou la caducité du contrat intercommunal de mixité sociale met immédiatement fin à toute dérogation applicable aux communes membres et les soumet de nouveau individuellement à l'ensemble des obligations prévues à la présente section. Les logements locatifs sociaux régulièrement réalisés en application d'un contrat intercommunal de mixité sociale caduc ou résilié demeurent réputés réalisés sur le territoire des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre selon les stipulations dudit contrat.

(21)

« VII. – L'expérimentation prévue au I est menée pour une durée de six ans à compter de l'entrée en vigueur du présent article. Six mois avant son terme, le Gouvernement remet au Parlement un rapport d'évaluation. Au terme de l'expérimentation, les logements locatifs sociaux régulièrement réalisés en application d'un contrat intercommunal de mixité sociale sont réputés réalisés sur le territoire des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre selon les stipulations

(22)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en première lecture

dudit contrat.

« VIII. – Les I à VII sont applicables à la métropole de Lyon et aux communes situées sur son territoire.

②③

« IX. – Pour les communes membres de la métropole du Grand Paris, les obligations prévues à la présente section peuvent être transférées à l'établissement public territorial mentionné à l'article L. 5219-2 du code général des collectivités territoriales dont ces communes sont membres, dans les conditions et selon les modalités prévues au présent article.

②④

« X. – Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent article. »

②⑤

Article 46 bis AA (nouveau)

Le II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

①

« Ce taux est également fixé à 20 % pour les communes bénéficiant de la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale, prévue à l'article L. 2334-15 du code général des collectivités territoriales, dans lesquelles le taux de pauvreté des ménages dépasse les 25 % dans le parc locatif. »

②

Article 46 bis A (nouveau)

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

①

1° Au I de l'article L. 302-5, les mots : « à 1 500 habitants en Ile-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions » sont remplacés par les mots : « à 3 500 habitants » :

②

2° Au premier alinéa de l'article L. 302-6, les mots : « à 1 500 habitants en Ile-de-France et à 3 500 habitants dans les autres régions » sont remplacés par les mots : « à 3 500 habitants ».

③

Article 46 bis B (nouveau)

I. – L'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

①

1° (nouveau) À la seconde phrase du premier alinéa du I, l'année : « 2025 » est remplacée par l'année : « 2031 » :

②

2° Le VII est ainsi modifié :

③

a) À la première phrase, la date : « 2025 » est remplacée par la date : « 2031 » :

④

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en première lecture

b) À la fin de la deuxième phrase, les mots : « et à 100 % de la huitième période triennale » sont remplacés par les mots : « , à 66 % pour la huitième période triennale, à 75 % pour la neuvième période triennale, à 100 % pour la dixième période triennale » :

⑤

c) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

⑥

« Par dérogation au premier alinéa du présent VII, les communes, soumises à l'application de l'article L. 302-5 à compter de la promulgation de la loi n° du portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, respectent un objectif de réalisation du nombre de logements sociaux qui ne peut être inférieur à 5 % pour la première période triennale. Cet objectif de réalisation est porté à 10 % pour la deuxième période triennale, 15 % pour la troisième période triennale, 20 % pour la quatrième période triennale, 25 % pour la cinquième période triennale, 33 % pour la sixième période triennale, 50 % pour la septième période triennale, 66 % pour la huitième période triennale, 75 % pour la neuvième période triennale et 100 % pour la dixième période triennale. Ces périodes triennales sont déterminées par référence à l'année de soumission de la commune à l'obligation mentionnée au même article L. 302-5. »

⑦

I bis (nouveau). – À l'avant-dernier alinéa du II de l'article L. 302-9-1-1 du code de la construction et de l'habitation, l'année : « 2025 » est remplacée par l'année : « 2031 ».

⑧

II. – Les communes soumises à l'application de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation depuis le 1^{er} janvier 2015 bénéficient des dispositions du 3° du I du présent article.

⑨

Article 46 bis C (nouveau)

I. – À titre expérimental et pour une durée de six ans à compter de la promulgation de la présente loi, une commune devant atteindre 25 % de logements sociaux en application de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation et ayant au moins 15 % de logements sociaux sur son territoire peut demander à déroger à l'application des articles L. 302-5 à L. 302-9-2 du même code sous les conditions prévues aux II à VI du présent article.

①

II. – La commune conclut un contrat d'objectifs et de moyens de réalisation de logements locatifs sociaux sur son territoire avec le représentant de l'État dans le département et, lorsque la commune appartient à un établissement public de coopération intercommunale défini aux articles L. 5215-1, L. 5216-1, L. 5217-1, L. 5218-1 et L. 5219-2 du code général des collectivités territoriales, l'établissement public de coopération intercommunale. Toutefois, l'absence de signature du contrat par l'établissement public de coopération intercommunale ne fait pas obstacle à sa conclusion.

②

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en première lecture

Le contrat d'objectifs et de moyens indique :

③

1° Les objectifs de réalisation des logements locatifs sociaux que la commune s'engage à respecter lors des triennats pour atteindre le taux de 25 % de logements sociaux ;

④

2° Le nombre de triennats nécessaire pour atteindre le taux de 25 % de logements sociaux ;

⑤

3° Les conditions de réalisation des logements locatifs sociaux, notamment par la réalisation de constructions neuves, l'acquisition de bâtiments existants, ou le recours à des dispositifs d'intermédiation locative ou de conventionnement dans le parc privé ;

⑥

4° Les typologies de logements locatifs sociaux à financer que la commune s'engage à respecter.

⑦

Le taux de logements locatifs sociaux à atteindre par triennat sur le territoire de la commune ainsi que l'échéance pour atteindre le taux de 25 % de logements sociaux sont fixés par accord entre la commune, le représentant de l'État dans le département et, lorsque la commune appartient à un établissement public de coopération intercommunale défini aux articles L. 5215-1, L. 5216-1, L. 5217-1 et L. 5218-1 du code général des collectivités territoriales, l'établissement public de coopération intercommunale.

⑧

Pour déterminer le taux de logements locatifs sociaux à atteindre par triennat sur le territoire de la commune, sont notamment pris en considération les demandes de logements sociaux sur la commune, le taux de vacance du parc locatif social sur la commune et dans l'établissement public de coopération intercommunale à laquelle elle appartient, les objectifs fixés dans le programme local de l'habitat, le foncier disponible, les moyens financiers de la commune et le classement de celle-ci dans des zones géographiques définies par décret en Conseil d'État se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements.

⑨

En cas de désaccord entre la commune et le représentant de l'État dans le département sur le taux de logements sociaux mentionné au huitième alinéa du présent II, ce taux est fixé par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement qui statue après avoir entendu la commune, le représentant de l'État dans le département et, lorsque la commune appartient à un établissement public de coopération intercommunale défini aux articles L. 5215-1, L. 5216-1, L. 5217-1 et L. 5218-1 du code général des collectivités territoriales, l'établissement public de coopération intercommunale.

⑩

III. – L'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation est applicable sous les réserves suivantes. Le prélèvement sur les ressources fiscales prévues par le même article L. 302-7 est fixé à 25 % du potentiel fiscal par habitant défini à l'article L. 2334-4 du

⑪

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en
première lecture**

Texte adopté par le Sénat en première lecture

code général des collectivités territoriales multiplié par la différence entre le taux fixé dans le contrat d'objectifs et de moyens mentionné au 1° du II du présent article et le nombre de logements sociaux existant dans la commune l'année précédente, comme il est dit à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, sans pouvoir excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice.

IV. – Lorsqu'au terme de la période triennale, les engagements figurant dans le contrat d'objectifs et de moyens mentionné au II n'ont pas été atteints, il est fait application des dispositions des articles L. 302-9 et L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation.

V. – Un décret établit la liste des communes admises à participer à l'expérimentation. Une commune ne peut participer simultanément à plusieurs expérimentations portant sur l'application des dispositions des articles L. 302-5 à L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation. Les modalités de cette expérimentation sont précisées par décret en Conseil d'État.

VI. – Le Gouvernement remet au Parlement au plus tard six mois avant son terme un rapport d'évaluation de cette expérimentation.

CHAPITRE III

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

CHAPITRE III

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

Article 47 bis A (nouveau)

L'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Dans un délai d'un mois à compter de la prise d'effet du contrat de location, le bailleur notifie au syndic de l'immeuble les nom, prénom, coordonnées téléphoniques et courriel de son locataire. »

Article 47 bis B (nouveau)

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

1° Après l'article 8-1, il est inséré un article 8-2 ainsi rédigé :

« Art. 8-2. – Lorsque le conjoint du locataire, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou son

Article 47 bis A

L'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Dans un délai d'un mois à compter de la prise d'effet du contrat de location, le bailleur notifie au syndic de l'immeuble les nom, prénom, coordonnées téléphoniques et courriel de son locataire, après avoir recueilli l'accord de ce dernier. »

Article 47 bis B

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

1° Après l'article 8-1, il est inséré un article 8-2 ainsi rédigé :

« Art. 8-2. – Lorsque le conjoint du locataire, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou son

⑫

⑬

⑭

①

②

①

②

③

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

concubin notoire quitte le logement en raison de violences ~~conjugales ou domestiques~~, il en informe le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, accompagnée de la copie ~~d'une~~ ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales ~~ou~~ d'une condamnation pénale de ~~l'auteur des violences sur la~~ ~~personne qui s'en prévaut.~~

« La solidarité du locataire victime des violences ~~conjugales ou domestiques~~ et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin le lendemain du jour de la première présentation du courrier mentionné au premier alinéa au domicile du bailleur. »;

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

Article 47 bis C (nouveau)

Le deuxième alinéa du I de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est remplacé par sept alinéas ainsi rédigés :

« Le commandement de payer contient, à peine de nullité :

« 1° La mention que le locataire dispose d'un délai de deux mois pour payer sa dette ;

« 2° Le montant mensuel du loyer et des charges ;

« 3° Le décompte de la dette ;

« 4° ~~Le commandement de payer dans un délai de deux mois avec~~ avertissement qu'à défaut de paiement ou d'avoir sollicité des délais de paiement, le locataire s'expose à une procédure judiciaire de résiliation de son bail ;

« 5° ~~Une~~ mention de la ~~faculté~~ pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement de son département, dont l'adresse est précisée, aux fins de solliciter une aide financière ;

« 6° ~~Une~~ mention de la ~~faculté~~ pour le locataire de saisir, à tout moment, la juridiction compétente aux fins de demander un délai de grâce sur le fondement de l'article 1343-5 du code civil. »

Texte adopté par le Sénat en première lecture

concubin notoire quitte le logement en raison de violences exercées au sein du couple ou sur un enfant qui réside habituellement avec lui, il en informe le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, accompagnée de la copie de l'ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales dont il bénéficie et préalablement notifiée à l'autre membre du couple ou de la copie d'une condamnation pénale de ce dernier pour des faits de violences commis à son encontre ou sur un enfant qui réside habituellement avec lui et rendue depuis moins de six mois.

« La solidarité du locataire victime des violences et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin le lendemain du jour de la première présentation du courrier mentionné au premier alinéa au domicile du bailleur, pour les dettes nées à compter de cette date. ④

« Le fait pour le locataire auteur des violences de ne pas acquitter son loyer à compter de la date mentionnée au deuxième alinéa est un motif légitime et sérieux au sens du premier alinéa de l'article 15. »; ⑤

2° Au II de l'article 40, les références : « 8 à 20 » sont remplacées par les références : « 8, 8-1, 9 à 20 ». ⑥

Article 47 bis C

Le deuxième alinéa du I de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est remplacé par sept alinéas ainsi rédigés : ①

« Le commandement de payer contient, à peine de nullité : ②

« 1° La mention que le locataire dispose d'un délai de deux mois pour payer sa dette ; ③

« 2° Le montant mensuel du loyer et des charges ; ④

« 3° Le décompte de la dette ; ⑤

« 4° L'avertissement qu'à défaut de paiement ou d'avoir sollicité des délais de paiement, le locataire s'expose à une procédure judiciaire de résiliation de son bail et d'expulsion ; ⑥

« 5° La mention de la possibilité pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement de son département, dont l'adresse est précisée, aux fins de solliciter une aide financière ; ⑦

« 6° La mention de la possibilité pour le locataire de saisir, à tout moment, la juridiction compétente aux fins de demander un délai de grâce sur le fondement de l'article 1343-5 du code civil. » ⑧

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Article 47 bis (nouveau)

L'article L. 623-1 du code de la consommation est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, après le mot : « légales », sont insérés les mots : « , relevant ou non du présent code, » ;

2° Le 1° est complété par les mots : « ainsi que dans le cadre de la location d'un bien immobilier ».

Article 48

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

1° L'article 3 est ainsi modifié :

a) Le 7° est abrogé ;

b) À la première phrase du dernier alinéa, les mots : « , aux loyers de référence » sont supprimés ;

2° Le troisième alinéa de l'article 16 est ainsi modifié :

a) À la première phrase, après le mot : « agréés », sont insérés les mots : « , pour tout ou partie de la zone géographique qui y est mentionnée, » ;

b) La deuxième phrase est remplacée par deux phrases ainsi rédigées : « L'agrément ne peut être accordé à un observatoire que si les statuts de celui-ci assurent, au sein de ses organes dirigeants, la représentation équilibrée des bailleurs, des locataires et des gestionnaires ainsi que la présence de personnalités qualifiées ou s'il existe en son sein une instance, chargée de la validation du dispositif d'observations, assurant la représentation équilibrée des bailleurs, des locataires et des gestionnaires et comprenant des personnalités qualifiées. Les modalités de consultation et de fonctionnement de cette instance sont précisées par décret. » ;

3° 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

Texte adopté par le Sénat en première lecture

Article 47 bis

I. – L'article L. 623-1 du code de la consommation est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, après le mot : « légales », sont insérés les mots : « , relevant ou non du présent code, » ;

2° Le 1° est complété par les mots : « ainsi que dans le cadre de la location d'un bien immobilier ».

II (nouveau). – Le présent article est interprétatif de la loi n° 2014-344 du 17 mars 2014 relative à la consommation.

Article 48

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

1° L'article 3 est ainsi modifié :

a) Le 7° est abrogé ;

b) À la première phrase du dernier alinéa, les mots : « , aux loyers de référence » sont supprimés ;

2° Le troisième alinéa de l'article 16 est ainsi modifié :

a) À la première phrase, après le mot : « agréés », sont insérés les mots : « , pour tout ou partie de la zone géographique qui y est mentionnée, » ;

b) La deuxième phrase est remplacée par deux phrases ainsi rédigées : « L'agrément ne peut être accordé à un observatoire que si les statuts de celui-ci assurent, au sein de ses organes dirigeants, la représentation équilibrée des bailleurs, des locataires et des gestionnaires ainsi que la présence de personnalités qualifiées ou s'il existe en son sein une instance, chargée de la validation du dispositif d'observations, assurant la représentation équilibrée des bailleurs, des locataires et des gestionnaires et comprenant des personnalités qualifiées. Les modalités de consultation et de fonctionnement de cette instance sont précisées par décret. » ;

3° 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

①

②

③

④

①

②

③

④

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

social, sont dotées d'un observatoire local des loyers mentionné à l'article 16. Un décret fixe la liste des communes comprises dans ces zones.

« II. – La fixation du loyer des logements mis en location est libre. » ;

4° L'article 17-2 est ainsi modifié :

a) Le I est abrogé ;

b) Le premier alinéa du II est ainsi rédigé :

« Lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué. » ;

c) À la fin du deuxième alinéa du même II, les mots : « dans les conditions définies aux cinquième et sixième alinéas du I du présent article » sont supprimés ;

d) Après le même deuxième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« 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. » ;

e) Aux troisième et quatrième alinéas du même II, les mots : « du présent II » sont remplacés par les mots : « du présent article » ;

5° ~~Le deuxième alinéa du 2° du D du I de l'article 24 2 est supprimé ;~~

6° ~~Les I et II de l'article 25-9 sont abrogés.~~

Article 49

I. – À titre expérimental et pour une durée de cinq ans à compter de la publication de la présente loi, dans les zones mentionnées à l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les

Texte adopté par le Sénat en première lecture

social, sont dotées d'un observatoire local des loyers mentionné à l'article 16. Un décret fixe la liste des communes comprises dans ces zones.

« II. – La fixation du loyer des logements mis en location est libre. » ;

4° L'article 17-2 est ainsi modifié :

a) Le I est abrogé ;

b) Le premier alinéa du II est ainsi rédigé :

« Lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué. » ;

c) À la fin du deuxième alinéa du même II, les mots : « dans les conditions définies aux cinquième et sixième alinéas du I du présent article » sont supprimés ;

d) Après le même deuxième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« 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. » ;

e) Aux troisième et quatrième alinéas du même II, la référence : « II » est remplacée par le mot : « article » ;

5° *(Supprimé)*

6° L'article 25-9 est ainsi modifié :

a) Les I et II sont abrogés ;

b) (nouveau) La mention : « III. – » est supprimée.

II (nouveau). – Le 4° de l'article L. 631-15 du code de la construction et de l'habitation est abrogé.

Article 49

I. – À titre expérimental et pour une durée de cinq ans à compter de la publication de la présente loi, dans les zones mentionnées à l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les

⑩

⑪

⑫

⑬

⑭

⑮

⑯

⑰

⑱

⑲

⑳

㉑

㉒

㉓

㉔

①

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, la commune de Paris, les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, la métropole de Lyon et la métropole d'Aix-Marseille-Provence peuvent demander qu'un dispositif d'encadrement des loyers régi par le présent article soit mis en place.

Sur proposition du demandeur, un décret détermine le périmètre du territoire sur lequel s'applique le dispositif, lorsque les conditions suivantes sont réunies :

1° Un écart important entre le niveau moyen de loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social ;

2° Un niveau de loyer médian élevé ;

3° Un taux de logements commencés, rapporté aux logements existants sur les cinq dernières années, faible ;

4° Des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites dans le programme local de l'habitat et de faibles perspectives d'évolution de celles-ci.

Pour chaque territoire ainsi délimité, le représentant de l'État dans le département fixe, chaque année, par arrêté, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré, exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logements et par secteur géographique.

Au plus tard six mois avant son terme, le Gouvernement ~~présente~~ au Parlement un rapport d'évaluation de cette expérimentation.

II. – Pour l'application du I, les catégories de logement et les secteurs géographiques sont déterminés en fonction de la structuration du marché locatif constatée par l'observatoire local des loyers.

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.

Texte adopté par le Sénat en première lecture

rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, la commune de Paris, les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, la métropole de Lyon et la métropole d'Aix-Marseille-Provence peuvent demander qu'un dispositif d'encadrement des loyers régi par le présent article soit mis en place.

Sur proposition du demandeur transmise dans un délai d'un an à compter de la publication de la loi, un décret détermine le périmètre du territoire de la collectivité demandeuse sur lequel s'applique le dispositif, lorsque les conditions suivantes sont réunies :

1° Un écart important entre le niveau moyen de loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social ;

2° Un niveau de loyer médian élevé ;

3° Un taux de logements commencés, rapporté aux logements existants sur les cinq dernières années, faible ;

4° Des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites dans le programme local de l'habitat et de faibles perspectives d'évolution de celles-ci.

Pour chaque territoire ainsi délimité, le représentant de l'État dans le département fixe, chaque année, par arrêté, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré, exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logements et par secteur géographique.

Au plus tard six mois avant son terme, le Gouvernement remet au Parlement un rapport d'évaluation de cette expérimentation.

Les logements appartenant ou gérés par des organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du code de construction et de l'habitation sont exclus de cette expérimentation.

II à V. – *(Non modifiés)*

②

③

④

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

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 est égal à un montant supérieur de 20 % au loyer de référence.

Le loyer de référence minoré est égal au loyer de référence diminué de 30 %.

III. – A. – Dans les territoires où s'applique l'arrêté mentionné au I, le loyer de base des logements mis en location est fixé librement entre les parties lors de la conclusion du contrat de bail, dans la limite du loyer de référence majoré. Une action en diminution de loyer peut être engagée si le loyer de base prévu dans le contrat de bail est supérieur au loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature de ce contrat.

B. – Un complément de loyer peut être appliqué au loyer de base tel que fixé au A du présent III pour des logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort le justifiant, par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.

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

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

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

Le locataire qui souhaite contester le complément de loyer dispose d'un délai de trois mois à compter de la signature du bail pour saisir la commission départementale de conciliation prévue à l'article 20 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée.

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

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

En l'absence de conciliation, le locataire dispose d'un délai de trois mois à compter de la réception de l'avis de la commission départementale de conciliation pour saisir le juge d'une demande en annulation ou en diminution du complément de loyer. La fin de non-

Texte adopté par le Sénat en première lecture

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

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.

IV. – L'arrêté mentionné au I du présent article fixe, pour les logements meublés soumis aux titres I^{er} bis et I^{er} ter de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré par catégorie de logement et par secteur géographique. Le loyer de référence, le loyer de référence majoré et le loyer de référence minoré sont déterminés par l'application d'une majoration unitaire par mètre carré aux loyers de référence définis au II du présent article pour tenir compte du caractère meublé du logement. Cette majoration est déterminée à partir des écarts constatés entre les loyers des logements loués nus et les loyers des logements loués meublés observés par l'observatoire local des loyers.

Le complément de loyer tient compte des équipements et services associés aux logements meublés.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux logements meublés situés dans une résidence avec services gérée selon un mode d'organisation adapté aux nécessités des résidents par un mandataire unique, définis au c du 4° de l'article 261 D du code général des impôts.

V. – Le contrat de location précise le loyer de référence et le loyer de référence majoré, correspondant à la catégorie de logement. En cas d'absence dans le contrat de location de cette mention, le locataire peut, dans un délai d'un mois à compter de la prise d'effet du contrat de location, mettre en demeure le bailleur de porter cette information au bail. À défaut de réponse du bailleur dans le délai d'un mois ou en cas de refus de ce dernier, le locataire peut saisir, dans le délai de trois mois à compter de la mise en demeure, la juridiction compétente afin d'obtenir, le cas échéant, la diminution du loyer.

VI. – Lors du renouvellement du contrat, une action en diminution de loyer peut être engagée si le montant du loyer fixé au contrat de bail, hors montant du complément de loyer le cas échéant, est supérieur au loyer de référence majoré.

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 les cas prévus aux deux premiers alinéas du présent VI, l'une ou l'autre des parties peut proposer un nouveau loyer à son cocontractant, au moins six mois avant le terme du contrat pour le bailleur et au moins cinq mois avant le terme du contrat pour le locataire, dans les conditions de forme prévues à l'article 15 de la

Texte adopté par le Sénat en première lecture

VI. – Lors du renouvellement du contrat, une action en diminution de loyer peut être engagée si le montant du loyer fixé au contrat de bail, hors montant du complément de loyer le cas échéant, est supérieur au loyer de référence majoré.

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 les cas prévus aux deux premiers alinéas du présent VI, l'une ou l'autre des parties peut proposer un nouveau loyer à son cocontractant, au moins six mois avant le terme du contrat pour le bailleur et au moins cinq mois avant le terme du contrat pour le locataire, dans les conditions de forme prévues à l'article 15 de la

⑪

⑫

⑬

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée. Le montant du loyer de référence majoré ou minoré pris en compte correspond à celui qui est en vigueur à la date de la proposition émise par l'une des parties.

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.

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 VI, 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 VI et mentionne le montant du loyer ainsi que le loyer de référence majoré ou le loyer de référence minoré ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du cocontractant saisi quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties peut saisir la commission départementale de conciliation mentionnée à l'article 20 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée.

À défaut d'accord constaté par la commission départementale de conciliation, le juge peut être saisi avant le terme du contrat. À défaut de saisine du juge, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer, éventuellement révisé en application de l'article 17-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour la durée définie à l'article 10 de la même loi, à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.

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.

Texte adopté par le Sénat en première lecture

loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée. Le montant du loyer de référence majoré ou minoré pris en compte correspond à celui qui est en vigueur à la date de la proposition émise par l'une des parties.

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 référence 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.

Le nombre minimal de référence 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 VI, 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 VI et mentionne le montant du loyer ainsi que le loyer de référence majoré ou le loyer de référence minoré ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du cocontractant saisi quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties peut saisir la commission départementale de conciliation mentionnée à l'article 20 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, sauf lorsqu'il s'agit d'un bail mobilité soumis au titre I^{er} ter de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée.

À défaut d'accord constaté par la commission départementale de conciliation, le juge peut être saisi avant le terme du contrat. À défaut de saisine du juge, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer, éventuellement révisé en application de l'article 17-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour la durée définie à l'article 10 de la même loi, à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.

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.

⑭

⑮

⑯

⑰

⑱

⑲

⑳

㉑

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

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 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée s'applique à chaque valeur ainsi définie.

VII. – Lorsque le représentant de l'État dans le département constate qu'un contrat de bail ne respecte pas les dispositions du A du III, il peut mettre en demeure le bailleur, dans un délai de deux mois, d'une part, de mettre le contrat en conformité avec le présent article et, d'autre part, de procéder à la restitution des loyers trop-perçus. Le bailleur est informé des sanctions qu'il encourt et de la possibilité de présenter, dans un délai d'un mois, ses observations.

Si cette mise en demeure reste infructueuse, le représentant de l'État dans le département peut prononcer une amende à l'encontre du bailleur, dont le montant ne peut excéder 5 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale. Cette décision est motivée et indique les voies et délais de recours. L'amende est prononcée après que l'intéressé a été mis à même de présenter ses observations.

Le prononcé de l'amende ne fait pas obstacle à ce que le locataire engage une action en diminution de loyer.

VIII. – Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'application du présent article.

.....

Texte adopté par le Sénat en première lecture

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. (22)

La révision éventuelle résultant de l'article 17-1 de la ladite loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée s'applique à chaque valeur ainsi définie. (23)

VII et VIII. – (*Non modifiés*) (24)

Article 50 bis (nouveau)

À la première phrase du premier alinéa de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, après le mot : « santé, », sont insérés les mots : « exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, ».

Article 50 ter (nouveau)

À la première phrase des deuxième et troisième alinéas de l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « du maire de la commune » sont remplacés par les mots : « de la commune ».

Article 50 quater (nouveau)

I. – L'article L. 651-6 du code de la construction et de l'habitation est complété par deux alinéas ainsi rédigés : (1)

« Le propriétaire ou, en cas de copropriété, le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic permet aux agents assermentés du service municipal ou (2)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Article 51

I. – L'article L. 324-1-1 du code du tourisme est ainsi modifié :

1° ~~Avant le premier alinéa, il est inséré un alinéa~~ ainsi rédigé :

« ~~I.~~ Pour l'application du présent article, les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois. » ;

2° Le I devient le II ;

3° Le II devient le III et est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est ainsi modifié :

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

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

– à la fin, les mots : « pour de courtes durées d'un local meublé en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile » sont remplacés par les mots : « d'un meublé de tourisme » ;

Texte adopté par le Sénat en première lecture

départemental du logement d'accéder, pour l'accomplissement de leurs missions de constatation des conditions dans lesquelles sont effectivement occupés les locaux qu'ils visitent, aux parties communes des immeubles d'habitation.

« Les modalités d'application du présent article sont définies par décret en Conseil d'État. » ③

II. – À l'article L. 126-1 du code de la construction et de l'habitation, après le mot : « municipale », sont insérés les mots : « et aux agents assermentés du service municipal ou départemental du logement ». ④

III. – Le i de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi rédigé : ⑤

« i) L'autorisation permanente accordée à la police nationale, à la gendarmerie nationale ou, le cas échéant, à la police municipale ou aux agents assermentés du service municipal ou départemental du logement, de pénétrer dans les parties communes ; » ⑥

Article 51

I. – L'article L. 324-1-1 du code du tourisme est ainsi modifié :

1° Le I est ainsi modifié : ②

a) Au début, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé : ③

« Pour l'application du présent article, les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois. » ; ④

b) Le second alinéa est supprimé ; ⑤

2° Le premier alinéa du même I devient le II ; ⑥

3° Le II devient le III et est ainsi modifié : ⑦

a) Le premier alinéa est ainsi modifié : ⑧

– au début, sont ajoutés les mots : « Par dérogation au II, » ; ⑨

– la référence : « L. 631-9 » est remplacée par le mot : « suivants » ; ⑩

– à la fin, les mots : « pour de courtes durées d'un local meublé en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile » sont remplacés par les mots : « d'un meublé de tourisme » ; ⑪

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

b) Le deuxième alinéa est ainsi rédigé :

« La déclaration indique si le meublé de tourisme offert à la location constitue la résidence principale du loueur au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée. » ;

4° Sont ajoutés des IV et V ainsi rédigés :

« IV. – Dans les communes ayant mis en œuvre la procédure d'enregistrement de la déclaration préalable mentionnée au III, toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme qui est déclaré comme sa résidence principale ne peut le faire ~~au-delà~~ de cent vingt jours au cours d'une même année civile, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

« La commune peut, jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle au cours de laquelle un meublé de tourisme a été mis en location, demander au loueur de lui transmettre le nombre de jours au cours desquels ce meublé a été loué. Le loueur transmet ces informations dans un délai d'un mois, en rappelant l'adresse du meublé et son numéro de déclaration.

« V. – Toute personne qui ne se conforme pas aux obligations résultant ~~des II et III~~ est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 5 000 €.

« Toute personne qui ne se conforme pas aux obligations résultant du IV est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 10 000 €.

« Ces amendes sont prononcées par le président du tribunal de grande instance, statuant en la forme des référés, sur demande de la commune dans laquelle est situé le meublé de tourisme. Le produit de l'amende est versé à la commune. Le tribunal de grande instance compétent est celui dans le ressort duquel est situé le meublé de tourisme. »

II. – L'article L. 324-2-1 du code du tourisme est ainsi modifié :

1° Le I est ainsi modifié :

aa) (*nouveau*) Après le mot : « rémunération », sont insérés les mots : « ou à titre gratuit » ;

a) La première occurrence du mot : « logement » est remplacé par les mots : « meublé de tourisme » ;

b) Les deux occurrences des mots : « du présent code » sont supprimées ;

b bis) (*nouveau*) La deuxième occurrence du mot : « location » est remplacée par les mots : « publication ou à la mise en ligne de l'annonce de location » ;

Texte adopté par le Sénat en première lecture

b) Le deuxième alinéa est ainsi rédigé :

« La déclaration indique si le meublé de tourisme offert à la location constitue la résidence principale du loueur au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée. » ;

4° Sont ajoutés des IV et V ainsi rédigés :

« IV. – Dans les communes ayant mis en œuvre la procédure d'enregistrement de la déclaration préalable mentionnée au III, toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme qui est déclaré comme sa résidence principale ne peut le faire au-delà de cent vingt jours au cours d'une même année civile, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

« La commune peut, jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle au cours de laquelle un meublé de tourisme a été mis en location, demander au loueur de lui transmettre le nombre de jours au cours desquels ce meublé a été loué. Le loueur transmet ces informations dans un délai d'un mois, en rappelant l'adresse du meublé et son numéro de déclaration.

« V. – Toute personne qui ne se conforme pas aux obligations résultant du III est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 5 000 €.

« Toute personne qui ne se conforme pas aux obligations résultant du IV est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 10 000 €.

« Ces amendes sont prononcées par le président du tribunal de grande instance, statuant en la forme des référés, sur demande de la commune dans laquelle est situé le meublé de tourisme. Le produit de l'amende est versé à la commune. Le tribunal de grande instance compétent est celui dans le ressort duquel est situé le meublé de tourisme. »

II. – L'article L. 324-2-1 du code du tourisme est ainsi modifié :

1° Le I est ainsi modifié :

aa) Après le mot : « rémunération », sont insérés les mots : « ou à titre gratuit » ;

a) La première occurrence du mot : « logement » est remplacé par les mots : « meublé de tourisme » ;

b) Les deux occurrences des mots : « du présent code » sont supprimées ;

b bis) La deuxième occurrence du mot : « location » est remplacée par les mots : « publication ou à la mise en ligne de l'annonce de location » ;

⑫

⑬

⑭

⑮

⑯

⑰

⑱

⑲

⑳

㉑

㉒

㉓

㉔

㉕

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

c) Les mots : « du bien » sont supprimés ;

d) Les mots : « du logement, » sont supprimés ;

e) La référence : « du II » est remplacée par la référence : « du III » ;

f) Est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « Lorsque ce meublé de tourisme est soumis au même III, elle publie, dans toute annonce relative à ce meublé, ce numéro de déclaration. » ;

2° Les II et III sont ainsi rédigés :

« II. – Dans les communes ayant mis en œuvre la procédure d'enregistrement mentionnée au III de l'article L. 324-1-1, la commune peut, jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle au cours de laquelle un meublé de tourisme a été mis en location, demander à la personne mentionnée au I du présent article, lorsque celle-ci en a connaissance, notamment lorsqu'elle met à disposition une plateforme numérique de nature à lui conférer la connaissance ou le contrôle des données stockées, de lui transmettre le nombre de jours au cours desquels ce meublé de tourisme a fait l'objet d'une location par son intermédiaire. La personne mentionnée au même I transmet ces informations dans un délai d'un mois, en rappelant l'adresse du meublé et son numéro de déclaration. La commune peut demander un décompte individualisé pour une liste de meublés de tourisme dans un périmètre donné.

« Dans ces mêmes communes, la personne mentionnée audit I n'offre plus à la location un meublé de tourisme déclaré comme résidence principale du loueur lorsqu'elle a connaissance, notamment lorsqu'elle met à disposition une plateforme numérique de nature à lui conférer la connaissance ou le contrôle des données stockées, que ce meublé a été loué, par son intermédiaire, plus de cent vingt jours au cours d'une même année civile. Elle remplit ses obligations sur la base de la déclaration sur l'honneur mentionnée au même I.

« Un décret en Conseil d'État précise la fréquence et les modalités techniques de transmission des informations mentionnées au premier alinéa du présent II en fonction des caractéristiques des communes, de leurs besoins pour effectuer les contrôles de la réglementation prévue au présent chapitre et de la capacité de la personne mentionnée au I à répondre aux demandes des communes.

« III. – Toute personne qui ne se conforme pas aux obligations résultant du I est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 12 500 € par meublé de tourisme objet du manquement.

Texte adopté par le Sénat en première lecture

c) Les mots : « du bien » sont supprimés ;

d) Les mots : « du logement, » sont supprimés ;

e) La référence : « du II » est remplacée par la référence : « du III » ;

f) Est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « Lorsque ce meublé de tourisme est soumis au même III, elle publie, dans toute annonce relative à ce meublé, ce numéro de déclaration. » ;

2° Les II et III sont ainsi rédigés :

« II. – Dans les communes ayant mis en œuvre la procédure d'enregistrement mentionnée au III de l'article L. 324-1-1, la commune peut, jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle au cours de laquelle un meublé de tourisme a été mis en location, demander à la personne mentionnée au I du présent article, lorsque celle-ci en a connaissance, notamment lorsqu'elle met à disposition une plateforme numérique de nature à lui conférer la connaissance ou le contrôle des données stockées, de lui transmettre le nombre de jours au cours desquels ce meublé de tourisme a fait l'objet d'une location par son intermédiaire. La personne mentionnée au même I transmet ces informations dans un délai d'un mois, en rappelant l'adresse du meublé et son numéro de déclaration. La commune peut demander un décompte individualisé pour une liste de meublés de tourisme dans un périmètre donné.

« Dans ces mêmes communes, la personne mentionnée audit I n'offre plus à la location un meublé de tourisme déclaré comme résidence principale du loueur lorsqu'elle a connaissance, notamment lorsqu'elle met à disposition une plateforme numérique de nature à lui conférer la connaissance ou le contrôle des données stockées, que ce meublé a été loué, par son intermédiaire, plus de cent vingt jours au cours d'une même année civile. Elle remplit ses obligations sur la base de la déclaration sur l'honneur mentionnée au même I. Le dispositif de retrait des offres peut être mutualisé par plusieurs personnes mentionnées au même I. Le cas échéant, ce dispositif mutualisé est certifié chaque année avant le 31 décembre par un tiers indépendant.

« Un décret en Conseil d'État précise la fréquence et les modalités techniques de transmission des informations mentionnées au premier alinéa du présent II en fonction des caractéristiques des communes, de leurs besoins pour effectuer les contrôles de la réglementation prévue au présent chapitre et de la capacité de la personne mentionnée au I à répondre aux demandes des communes.

« III. – Toute personne qui ne se conforme pas aux obligations résultant du I est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 12 500 € par meublé de tourisme objet du manquement.

(26)

(27)

(28)

(29)

(30)

(31)

(32)

(33)

(34)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

« Toute personne qui ne se conforme pas aux obligations résultant du premier alinéa du II est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 50 000 € par meublé de tourisme objet du manquement.

« Toute personne qui ne se conforme pas aux obligations résultant du ~~second~~ alinéa du II est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 50 000 € par annonce faisant l'objet du manquement.

« Ces amendes sont prononcées par le président du tribunal de grande instance, statuant en la forme des référés, sur demande de la commune dans laquelle est situé le meublé de tourisme. Le produit de l'amende est versé à la commune. Le tribunal de grande instance compétent est celui dans le ressort duquel est situé le meublé de tourisme. » ;

3° (*nouveau*) Il est ajouté un IV ainsi rédigé :

« IV. – Les agents assermentés du service municipal ou départemental du logement mentionnés aux articles L. 621-4 et L. 651-6 du code de la construction et de l'habitation sont habilités à rechercher et à constater ~~toute infraction~~ aux articles L. 324-1-1 et L. 324-2 du présent code ainsi qu'au présent article sur le territoire relevant du service municipal du logement. ~~Is~~ sont ~~notamment~~ habilités à recevoir toute déclaration et à se faire présenter par les personnes mentionnées au II de l'article L. 324-1-1 et au I du présent article ~~le décompte mentionné au IV de l'article L. 324-1-1.~~ »

Article 52

I. – Après la troisième phrase du septième alinéa du IV de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Pour les programmes couvrant les communes appartenant aux zones mentionnées à l'article 232 du code général des impôts dont la liste est fixée par décret, cette typologie précise l'offre de logements intermédiaires. »

II. – Tout programme local de l'habitat exécutoire, couvrant une commune mentionnée dans le décret prévu

Texte adopté par le Sénat en première lecture

« Toute personne qui ne se conforme pas aux obligations résultant du premier alinéa du II est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 50 000 € par meublé de tourisme objet du manquement. (35)

« Toute personne qui ne se conforme pas aux obligations résultant du deuxième alinéa du II est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 50 000 € par annonce faisant l'objet du manquement. (36)

« Ces amendes sont prononcées par le président du tribunal de grande instance, statuant en la forme des référés, sur demande de la commune dans laquelle est situé le meublé de tourisme. Le produit de l'amende est versé à la commune. Le tribunal de grande instance compétent est celui dans le ressort duquel est situé le meublé de tourisme. » ; (37)

3° Il est ajouté un IV ainsi rédigé : (38)

« IV. – Les agents assermentés du service municipal ou départemental du logement mentionnés aux articles L. 621-4 et L. 651-6 du code de la construction et de l'habitation sont habilités à rechercher et à constater tout manquement aux articles L. 324-1-1 et L. 324-2 du présent code ainsi qu'au présent article sur le territoire relevant du service municipal ou départemental du logement. À cette fin, ils sont habilités à se faire présenter toute déclaration par les personnes mentionnées au II de l'article L. 324-1-1 et au I du présent article. » (39)

Article 51 bis A (*nouveau*)

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

1° La dernière phrase du deuxième alinéa de l'article L. 631-7-1 A est complétée par les mots : « personne physique » ; (2)

2° (*nouveau*) Au premier alinéa de l'article L. 631-9, les mots : « définie à » sont remplacés par les mots : « dont la liste est fixée par le décret mentionné au I de ». (3)

Article 52

I à VI. – (*Non modifiés*) (1)

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en
première lecture**

au septième alinéa du IV de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation, dont la typologie de logements à réaliser ou à mobiliser ne précise pas l'offre de logements intermédiaires, est modifié dans un délai de deux ans à compter de l'entrée en vigueur de ce décret. Cette modification est effectuée selon la procédure définie aux deuxième à avant-dernier alinéas du II de l'article L. 302-4 du même code.

III. – Tout plan local d'urbanisme exécutoire tenant lieu de programme local de l'habitat, couvrant une commune mentionnée dans le décret prévu au septième alinéa du IV de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation, dont la typologie de logements à réaliser ou à mobiliser ne précise pas l'offre de logements intermédiaires, est modifié dans un délai de deux ans à compter de l'entrée en vigueur de ce décret ou de trois ans si cela implique une révision du plan local d'urbanisme.

IV (*nouveau*). – Par dérogation à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation, les plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programmes locaux de l'habitat arrêtés ou approuvés avant la publication du décret prévu au septième alinéa du IV du même article L. 302-1 et ne comportant pas d'objectif de développement d'une offre de logements intermédiaires, tel que prévu au même septième alinéa, peuvent être rendus exécutoires dans un délai d'un an à compter de cette publication. Ils doivent être adaptés dans un délai de deux ans, ou de trois ans si cette mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme, à compter de la publication du décret précité.

V (*nouveau*). – Le second alinéa de l'article L. 313-26 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Nonobstant toute clause contraire, toute aliénation de ces logements intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 faisant l'objet d'un contrat de réservation mentionné au premier alinéa du présent article substitue de plein droit l'acquéreur dans les droits et obligations du vendeur, y compris celles résultant du contrat de réservation annexé au contrat de vente, à moins que les parties n'aient convenu qu'en cas de vente le vendeur pouvait mettre à la disposition du réservataire, au moment de la vente, un logement équivalent. Dans un tel cas, le logement de remplacement est par priorité situé dans le même ensemble immobilier ou, à défaut, dans la même commune que celui qui est aliéné, sauf accord du réservataire pour une localisation différente. Le présent alinéa ne s'applique pas aux logements vendus dans les conditions prévues à l'article L. 443-9. »

VI (*nouveau*). – Après l'article L. 353-9-3 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 353-9-4 ainsi rédigé :

« Art. L. 353-9-4. – Nonobstant toutes dispositions

Texte adopté par le Sénat en première lecture

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

ou stipulations contraires, les sociétés dont l'activité principale est d'opérer dans le secteur du logement intermédiaire peuvent louer, meublés ou non, les logements conventionnés en application de l'article L. 351-2. Le loyer peut être majoré du prix de la location des meubles. Ce prix est fixé et peut être révisé dans les conditions prévues à l'article L. 442-8-3-1. »

Texte adopté par le Sénat en première lecture

VII (nouveau). – Après le 1° de l'article L. 151-34 du code de l'urbanisme, il est inséré un 1° bis ainsi rédigé : ②

« 1° bis De logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ; ». ③

Article 52 bis A (nouveau)

I. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié : ①

1° À l'article L. 253-1, le mot : « quinze » est remplacé par le mot : « douze » ; ②

2° Le deuxième alinéa de l'article L. 253-2 est ainsi modifié : ③

a) À la fin, les mots : « identique à celle de l'usufruit » sont remplacés par les mots : « minimale de quinze années » ; ④

b) Est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « En pareil cas, la convention d'usufruit doit être conclue à l'origine pour une durée supérieure d'une année au minimum à celle de la convention mentionnée au même article L. 351-2. » ; ⑤

3° L'article L. 253-5 est ainsi modifié : ⑥

a) Le premier alinéa est ainsi modifié : ⑦

– au début, les mots : « Six mois » sont remplacés par les mots : « Douze mois minimum » ; ⑧

– à la fin, le mot : « peut » est remplacé par le mot : « doit » ; ⑨

b) Le deuxième alinéa est supprimé ; ⑩

c) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé : ⑪

« À défaut d'avoir communiqué au locataire son intention en fin d'usufruit, le nu-propiétaire est réputé avoir proposé au locataire un nouveau bail aux mêmes conditions de loyer, prenant effet au terme de l'usufruit, et conforme aux dispositions 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. » ⑫

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

.....
Article 52 ter (nouveau)

Texte adopté par le Sénat en première lecture

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

.....
Article 52 ter

Les articles L. 301-4-1 et L. 301-4-2 du code de la construction et de l'habitation sont ainsi rédigés :

« Art. L. 301-4-1. – Le représentant de l'État dans le département établit, par arrêté à prendre avant le 30 juin 2019, pour toute commune ayant reçu la dénomination de "commune touristique" en application des articles L. 133-11, L. 133-12 et L. 151-3 du code du tourisme, un diagnostic des besoins en logement des travailleurs saisonniers sur le territoire que couvre la commune, après avoir recueilli l'avis de la commune, de l'établissement public de coopération intercommunale auquel appartient la commune, du département et de la société mentionnée à l'article L. 313-19 du présent code. Il peut aussi solliciter l'avis de la Caisse des dépôts et consignations, des bailleurs sociaux et des organismes agréés en application de l'article L. 365-4 intervenant sur le territoire de la commune. Un décret en Conseil d'État fixe les critères à prendre en compte pour l'établissement du diagnostic.

« Le représentant de l'État dans le département est tenu de mettre en place un tel diagnostic lorsqu'il est saisi par une ou plusieurs communes non mentionnées au premier alinéa du présent article ou un établissement public de coopération intercommunale, de la nécessité d'évaluer les besoins en logement des travailleurs saisonniers sur le territoire que couvre la ou les communes ou l'établissement public de coopération intercommunale.

« Si le diagnostic mentionné au premier alinéa du présent article conclut à la nécessité de mettre en œuvre une politique locale visant à mieux répondre aux besoins en logement des travailleurs saisonniers, la commune doit alors conclure avec l'État une convention fixant les objectifs de cette politique et les moyens d'action à mettre en œuvre pour les atteindre dans un délai de trois ans à compter de sa signature. Le projet de convention est élaboré par les services de l'État, en association avec la commune, l'établissement public de coopération intercommunale auquel appartient la commune, le département et la société mentionnée à l'article L. 313-19. Il peut aussi associer la Caisse des dépôts et consignations, les bailleurs sociaux et les organismes agréés en application de l'article L. 365-4 intervenant sur le territoire de la commune.

« L'obligation de réaliser le diagnostic prévu au premier alinéa du présent article et de conclure, le cas échéant, la convention mentionnée à l'alinéa précédent s'applique dans les mêmes conditions à tout établissement

⑬

①

②

③

④

⑤

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

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

Texte adopté par le Sénat en première lecture

public de coopération intercommunale dénommé "touristique" sur l'ensemble de son territoire ou sur une fraction de son territoire, dans les conditions prévues à l'article L. 134-3 du code du tourisme.

« Quand elle est établie à l'échelle intercommunale, cette convention comporte une déclinaison des besoins, des objectifs et des moyens d'action par commune. Elle prend en compte les objectifs en faveur du logement des travailleurs saisonniers contenus dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et dans le programme local de l'habitat, quand le territoire couvert par la convention en est doté.

« Dans les trois mois à compter de l'expiration du délai de trois ans prévu au deuxième alinéa du présent article, le représentant de l'État dans le département réalise un bilan de l'application de la convention ainsi qu'une mise à jour du diagnostic des besoins. S'il ressort de ce bilan que les objectifs fixés n'ont pas été atteints ou que la nécessité de mettre en œuvre une politique locale visant à mieux répondre aux besoins en logement des travailleurs saisonniers persiste, une nouvelle convention doit alors être signée, pour une nouvelle période de trois ans, dans les conditions fixées au deuxième alinéa du présent article.

« Lorsque le bilan mentionné au premier alinéa du présent article n'a pas conclu à la nécessité de mettre en œuvre une politique locale relative au logement des travailleurs saisonniers, il doit être renouvelé tous les cinq ans.

« Art. L. 301-4-2. – Si la convention prévue au deuxième alinéa de l'article L. 301-4-1 n'a pas été conclue dans un délai de trois mois à compter de la transmission du projet de convention, le représentant de l'État dans le département peut, par arrêté, suspendre, jusqu'à la signature de la convention, la reconnaissance de commune ou de groupement touristique accordée en application de l'article L. 133-12 du code du tourisme. La même sanction s'applique en cas de non-renouvellement de la convention, dans les conditions prévues au cinquième alinéa de l'article L. 301-4-1 du présent code.

« Si le bilan mentionné au même article L. 301-4-1 conclut que les objectifs fixés dans la convention n'ont pas été atteints et si le représentant de l'État dans le département estime qu'aucune difficulté particulière ne le justifie, ce dernier peut suspendre par arrêté, pour une durée maximale de trois ans, la reconnaissance de commune ou de groupement touristique accordée en application de l'article L. 133-12 du code du tourisme.

« Avant de prononcer l'une ou l'autre de ces suspensions, le représentant de l'État dans le département informe de la sanction envisagée la commune ou l'établissement public, qui peut présenter ses observations

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

⑪

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en
première lecture**

Article 53

I. – La loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce est ainsi modifiée :

1° L'article 8-3 est ainsi modifié :

a) Le I est abrogé ;

b) ~~Au début du II, la mention : « II. » est supprimée et les mots : « au même article » sont remplacés par les mots : « à l'article » ;~~

2° Le titre II *bis* est ainsi rédigé :

« TITRE II BIS

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

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

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

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

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

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

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

Texte adopté par le Sénat en première lecture

dans un délai de deux mois. »

Article 53

I. – La loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce est ainsi modifiée :

1° (*Supprimé*)

2° Le titre II *bis* est ainsi rédigé :

« TITRE II BIS

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

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

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

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

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

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

« 4° (*nouveau*) Les règles constituant le code de déontologie applicable aux personnes titulaires de la carte professionnelle mentionnée à l'article 3 et, lorsqu'il s'agit de personnes morales, à leurs représentants légaux et statutaires, dont le contenu est fixé par décret.

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

①

②

③

④

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

⑪

⑫

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

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

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

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

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

« Les membres du conseil sont nommés par arrêté conjoint du ministre de la justice et des ministres chargés du logement et de la consommation.

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

Texte adopté par le Sénat en première lecture

réglementaires relatifs à la copropriété.

« Le conseil établit chaque année un rapport d'activité. (13)

« Art. 13-2. – Le conseil comprend : (14)

« 1° Sept membres représentant les personnes titulaires de la carte professionnelle mentionnée à l'article 3, choisies en veillant à assurer la représentativité de la profession, sur proposition d'un syndicat professionnel ou d'une union de syndicats professionnels représentatifs des personnes titulaires de la carte professionnelle mentionnée au même article 3 ; (15)

« 2° Cinq membres représentants des consommateurs choisis parmi les associations de défense des consommateurs œuvrant dans le domaine du logement, agréées en application de l'article L. 811-1 du code de la consommation ; (16)

« 3° Trois personnalités qualifiées dans le domaine de l'immobilier ou du droit des copropriétés, qui ne disposent pas de droit de vote et dont les avis sont consultatifs ; (17)

« 4° (nouveau) Un président nommé par arrêté conjoint du garde des sceaux, ministre de la justice, du ministre chargé du logement et du ministre chargé de la consommation et qui ne peut pas être une personne mentionnée aux 1° à 3° du présent article. (18)

« Les membres du conseil sont nommés par arrêté conjoint du ministre de la justice et des ministres chargés du logement et de la consommation. (19)

« Assistent de droit aux réunions du conseil les représentants du ministre de la justice et des ministres chargés du logement et de la consommation. (20)

« Art. 13-2-1 (nouveau). – Le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières comprend une commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières qui instruit les cas de pratiques abusives portées à la connaissance du conseil. (21)

« La commission adresse son rapport pour avis au Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières. Le président du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières propose à la délibération du conseil, la transmission du rapport à l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation conformément aux dispositions de (22)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

« Art. 13-3. – Un décret fixe les conditions d'application du présent titre. »

II. – Après le mot : « infructueuse », la fin du dernier alinéa de l'article L. 615-4-2 du code de la construction et de l'habitation est supprimée.

III. – Le dernier alinéa du II de l'article 5 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi rédigé :

« Les manquements à l'obligation mentionnée au même premier alinéa sont punis d'une amende administrative, prononcée par le représentant de l'État dans le département, dont le montant ne peut être supérieur à 5 000 € pour une personne physique et à 15 000 € pour une personne morale. L'amende est prononcée après que l'intéressé a été informé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé. Le montant de l'amende est proportionné à la gravité des faits constatés. »

Article 53 bis (nouveau)

La section 2 du chapitre I^{er} du titre I^{er} du livre I^{er} du code de la construction et de l'habitation est complétée par une sous-section 7 ainsi rédigée :

« Sous-section 7

« Accès des services statistiques publics aux parties communes des immeubles

« Art. L. 111-6-8. – Afin d'être en mesure

Texte adopté par le Sénat en première lecture

l'article 8-3.

« La commission est composée de :

« 1° Cinq représentants des personnes titulaires de la carte professionnelle mentionnée à l'article 3, choisies en veillant à assurer la représentativité de la profession, sur proposition d'un syndicat professionnel ou d'une union de syndicats professionnels représentatifs des personnes titulaires de la carte professionnelle mentionnée au même article 3 ;

« 2° Cinq représentants des consommateurs choisis parmi les associations de défense des consommateurs œuvrant dans le domaine du logement, agréées en application de l'article L. 811-1 du code de la consommation.

« Le président du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières désigne le président de la commission de contrôle parmi les personnes mentionnées au 1° du présent article.

« Les membres de la commission sont nommés par arrêté conjoint du ministre de la justice et des ministres chargés du logement et de la consommation.

« Art. 13-3. – Un décret fixe les conditions d'application du présent titre. »

II et III. – *(Non modifiés)*

Article 53 bis

La section 2 du chapitre I^{er} du titre I^{er} du livre I^{er} du code de la construction et de l'habitation est complétée par une sous-section 7 ainsi rédigée :

« Sous-section 7

« Accès des services statistiques publics aux parties communes des immeubles

« Art. L. 111-6-8. – Afin d'être en mesure

②3

②4

②5

②6

②7

②8

②9

①

②

③

④

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

d'assurer leurs missions de service public, l'Institut national de la statistique et des études économiques et les services statistiques ministériels ont accès, selon des modalités définies par décret en Conseil d'État, aux parties communes des immeubles d'habitation. »

Article 53 ter (nouveau)

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

Texte adopté par le Sénat en première lecture

d'assurer leurs missions de service public, les agents de l'Institut national de la statistique et des études économiques et des services statistiques ministériels ont accès, selon des modalités définies par décret en Conseil d'État, aux parties communes des immeubles d'habitation dans lesquelles sont situés les boîtes aux lettres et l'interphone. »

Article 53 ter

I (nouveau). – Le I de l'article 15 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° Les deuxième à cinquième alinéas sont supprimés ;

2° Au treizième alinéa, le mot : « trois » est remplacé par le mot : « deux » ;

3° Les 1° et 5° sont abrogés.

II. – Le II de l'article L. 353-15 et les articles L. 353-19-1, L. 442-6-3 et L. 472-1-4 du code de la construction et de l'habitation sont abrogés.

Article 53 quater A (nouveau)

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

1° L'article 3 est ainsi modifié :

a) Le treizième alinéa est supprimé ;

b) La deuxième phrase du quatorzième alinéa est supprimée ;

2° Le sixième alinéa de l'article 22-1 est supprimé ;

3° L'article 24-2 est abrogé.

II. – Au début du g de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « 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 » sont supprimés.

III. – Le IV de l'article 23 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové est abrogé.

Article 53 quater B (nouveau)

I. – À la première phrase du cinquième alinéa de l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, après le mot : « fixée », sont insérés les mots : « tous les

①

②

③

④

⑤

①

②

③

④

⑤

⑥

⑦

⑧

①

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Article 53 quater (nouveau)

Après le *a* de l'article 14 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, il est inséré un *a bis A* ainsi rédigé :

« *a bis A*) Pour toute personne d'utiliser la dénomination "agent immobilier", "syndic de copropriété" ou "administrateur de biens" sans être titulaire de la carte instituée par l'article 3 ; ».

Article 53 quinquies (nouveau)

~~À titre expérimental, et pour une durée de cinq ans à compter de la publication de la présente loi, les collectivités territoriales volontaires peuvent mettre en place des « points info habitat » destinés à constituer un guichet unique rassemblant l'accès aux acteurs intervenant au service de l'habitat et du logement sur leur territoire.~~

~~Proposant une gamme complète de conseils et d'aides à l'attention des propriétaires, accédants à la propriété et locataires, le « point info habitat » leur permet de s'informer sur les aides et accompagnements possibles en matière de rénovation, construction, location, aides financières, juridiques et techniques.~~

~~Le « point info habitat » est également un lieu de sensibilisation aux économies d'énergie et autres démarches vertueuses pour la protection de~~

Texte adopté par le Sénat en première lecture

deux ans ».

II. – Le I s'applique à compter du 1^{er} janvier 2019.

Article 53 quater C (nouveau)

Au *i* de l'article 4 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, les mots : « ou des pénalités » sont supprimés.

Article 53 quater D (nouveau)

Au *p* de l'article 4 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, les mots : « frais de relance » sont remplacés par les mots : « frais de première relance ».

Article 53 quater

I. – *(Non modifié)*

II (nouveau). – Au dernier alinéa de l'article 4 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, les mots : « de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové » sont remplacés par les mots : « du décret en Conseil d'État mentionné au premier alinéa du présent article ».

**Article 53 quinquies
(Supprimé)**

②

①

②

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

~~l'environnement ainsi qu'aux nouvelles réglementations.~~

~~Il constitue aussi un lieu de concertation publique consacré à l'habitat sur le territoire.~~

**TITRE IV
AMÉLIORER LE CADRE DE VIE**

CHAPITRE I^{ER}

Revitalisation des centres-villes

Article 54

I. – Le titre préliminaire du livre III du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° L'intitulé du chapitre III est complété par les mots : « et opérations de revitalisation de territoire » ;

2° Le même chapitre III est complété par un article L. 303-2 ainsi rédigé :

« *Art. L. 303-2. – I. – Les opérations de revitalisation de territoire ont pour objet la mise en œuvre d'un projet global de territoire destiné à adapter et moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux ainsi que le tissu urbain de ce territoire pour améliorer son attractivité, lutter contre la vacance des logements et des locaux commerciaux et artisanaux ainsi que contre l'habitat indigne, réhabiliter l'immobilier de loisir, valoriser le patrimoine bâti et réhabiliter les friches urbaines, dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable.*

« Ces opérations donnent lieu à une convention entre l'État, ses établissements publics intéressés, un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre et tout ou partie de ses communes membres, ainsi que toute personne publique ou tout acteur privé susceptible d'apporter un soutien ou de prendre part à la réalisation des opérations prévues par la convention.

« La possibilité pour une des entités mentionnées au deuxième alinéa d'être signataire de la convention est subordonnée à la condition que cette adhésion ne soit pas susceptible de la mettre ultérieurement en situation de conflit d'intérêts.

« La convention définit le projet urbain, économique et social de revitalisation du territoire concerné, favorisant la mixité sociale, le développement durable, la valorisation du patrimoine et l'innovation. Elle délimite le périmètre des secteurs d'intervention, parmi lesquels ~~figure nécessairement le centre-ville de la ville principale du territoire~~ de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre signataire.

Texte adopté par le Sénat en première lecture

**TITRE IV
AMÉLIORER LE CADRE DE VIE**

CHAPITRE I^{ER}

Revitalisation des centres-villes

Article 54

I. – Le titre préliminaire du livre III du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié : ①

1° L'intitulé du chapitre III est complété par les mots : « et opérations de revitalisation de territoire » ; ②

2° Le même chapitre III est complété par un article L. 303-2 ainsi rédigé : ③

« *Art. L. 303-2. – I. – Les opérations de revitalisation de territoire ont pour objet la mise en œuvre d'un projet global de territoire destiné à adapter et moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux ainsi que le tissu urbain de ce territoire pour améliorer son attractivité, lutter contre la vacance des logements et des locaux commerciaux et artisanaux ainsi que contre l'habitat indigne, réhabiliter l'immobilier de loisir, valoriser le patrimoine bâti et réhabiliter les friches urbaines, dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable.* ④

« Ces opérations donnent lieu à une convention entre l'État, ses établissements publics intéressés, un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre et tout ou partie de ses communes membres, ainsi que, le cas échéant, le département, la région et toute personne publique ou tout acteur privé susceptible d'apporter un soutien ou de prendre part à la réalisation des opérations prévues par la convention. ⑤

« La possibilité pour une des entités mentionnées au deuxième alinéa du présent article d'être signataire de la convention est subordonnée à la condition que cette adhésion ne soit pas susceptible de la mettre ultérieurement en situation de conflit d'intérêts. ⑥

« *I bis.* – La convention définit le projet urbain, économique et social de revitalisation du territoire concerné, favorisant la mixité sociale, le développement durable, la valorisation du patrimoine et l'innovation. Elle délimite le périmètre des secteurs d'intervention, parmi lesquels figurent un ou plusieurs centres-villes des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre signataire. ⑦

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

« La convention précise sa durée, le calendrier, le plan de financement des actions prévues et leur répartition dans les secteurs d'intervention délimités. ~~Certaines de ces actions peuvent être déléguées à des opérateurs constitués sous la forme de société coopérative d'intérêt collectif mentionnée à l'article 19 *quinquies* de la loi n° 47 1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, pour les actions relatives au commerce et à l'artisanat, ou sous la forme d'association foncière urbaine de projet mentionnée à l'article L. 322-12 du code de l'urbanisme, pour les actions d'aménagement.~~

« Le cas échéant, une concertation publique est engagée à l'initiative de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre concerné préalablement à la signature de la convention mentionnée au deuxième alinéa du présent I.

« Le représentant de l'État dans le département informe régulièrement les députés et sénateurs élus dans le département sur la préparation et la conduite des opérations de revitalisation de territoire menées dans le département, en présentant notamment les actions engagées dans le cadre de la convention et les résultats obtenus.

« II. – Une convention d'opération de revitalisation de territoire comprend tout ou partie des actions d'amélioration de l'habitat prévues à l'article L. 303-1. Lorsqu'elle comprend l'ensemble des dispositions mentionnées aux *a* à *e* du même article L. 303-1, elle tient lieu de convention d'opération programmée d'amélioration de l'habitat au sens dudit article L. 303-1.

« La convention d'opération de revitalisation de territoire prévoit également tout ou partie des actions suivantes :

« 1° Un dispositif d'intervention immobilière et

Texte adopté par le Sénat en première lecture

caractérisés par au moins deux des éléments suivants :

« 1° *(nouveau)* Une forte densité commerciale, exprimée par tout indicateur pertinent intégré à la base de données mentionnée à l'article L. 751-9 du code de commerce, et d'entreprises de l'artisanat commercial ou de service, mesurée grâce aux informations détenues par l'Institut national de la statistique et des études économiques ou les réseaux consulaires ;

« 2° *(nouveau)* La présence d'un ou de plusieurs monuments remarquables ouverts au public illustrant une centralité par leur fonction administrative, économique ou culturelle ;

« 3° *(nouveau)* Une forte densité d'un habitat ancien antérieur au vingtième siècle ou, dans les départements et collectivités d'outre-mer, antérieur à 1980.

« La convention précise sa durée, le calendrier, le plan de financement des actions prévues et leur répartition dans les secteurs d'intervention délimités. Elle prévoit également les conditions dans lesquelles ces actions peuvent être déléguées à des opérateurs.

« Le cas échéant, une concertation publique est engagée à l'initiative de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre concerné préalablement à la signature de la convention mentionnée au deuxième alinéa du I du présent article.

« Le représentant de l'État dans le département informe régulièrement les députés et sénateurs élus dans le département, le président du conseil départemental et le président du conseil régional sur la préparation et la conduite des opérations de revitalisation de territoire menées dans le département, en présentant notamment les actions engagées dans le cadre de la convention et les résultats obtenus.

« II. – Une convention d'opération de revitalisation de territoire comprend tout ou partie des actions d'amélioration de l'habitat prévues à l'article L. 303-1. Lorsqu'elle comprend l'ensemble des dispositions mentionnées aux *a* à *e* du même article L. 303-1, elle tient lieu de convention d'opération programmée d'amélioration de l'habitat au sens dudit article L. 303-1.

« La convention d'opération de revitalisation de territoire prévoit également tout ou partie des actions suivantes :

« 1° Un dispositif d'intervention immobilière et

⑧

⑨

⑩

⑪

⑫

⑬

⑭

⑮

⑯

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

foncière contribuant à la revalorisation des îlots d'habitat vacant ou dégradé et incluant notamment des actions d'acquisition, de travaux et de portage de lots de copropriété ;

« 2° Un plan de relogement et d'accompagnement social des occupants, avec pour objectif prioritaire leur maintien au sein du même quartier requalifié ;

« 3° L'utilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne ;

« 4° Des actions en faveur de la transition énergétique du territoire, notamment de l'amélioration de la performance énergétique du parc immobilier et de la végétalisation urbaine et des ~~immeubles~~ ;

« 5° Un projet social, comportant notamment des actions en faveur de la mixité sociale et d'adaptation de l'offre de logement, de services publics et de services de santé aux personnes en perte d'autonomie ;

« 6° Des actions ou opérations d'aménagement, au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, contribuant à l'aménagement des espaces et des équipements publics de proximité et prenant en compte les problèmes d'accessibilité, de desserte des commerces et des locaux artisanaux de centre-ville et de mobilité ainsi que l'objectif de localisation des commerces en centre-ville ;

« 6° bis (nouveau) ~~Un dispositif~~ d'intervention immobilière et foncière visant la reconversion ou la réhabilitation des sites industriels et commerciaux vacants ~~et des sites administratifs et militaires déclassés, dans un but de limitation des nouvelles emprises foncières ;~~

« 7° Des actions destinées à moderniser ou à créer des activités ou des animations économiques, commerciales, artisanales, touristiques ou culturelles, sous la responsabilité d'un opérateur ;

« 8° Des actions ou opérations favorisant, en particulier en centre-ville, la création, l'extension, la transformation ou la reconversion de surfaces commerciales ou artisanales, au sens de l'article L. 325-1 du code ~~de l'urbanisme~~ ;

« 9° Un engagement de la ou des autorités compétentes en matière de plan local d'urbanisme de procéder aux modifications des documents d'urbanisme, approuvés ou en cours d'approbation, nécessaires à la mise en œuvre des plans, projets ou actions prévus par la convention. En cas de transfert de la compétence en matière de plan d'urbanisme à l'établissement public de coopération intercommunale, en application de l'avant-

Texte adopté par le Sénat en première lecture

foncière contribuant à la revalorisation des îlots d'habitat vacant ou dégradé et incluant notamment des actions d'acquisition, de travaux et de portage de lots de copropriété ;

« 2° Un plan de relogement et d'accompagnement social des occupants, avec pour objectif prioritaire leur maintien au sein du même quartier requalifié ;

« 3° L'utilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne ;

« 4° Des actions en faveur de la transition énergétique du territoire, notamment de l'amélioration de la performance énergétique du parc immobilier et de la végétalisation urbaine et des bâtiments ;

« 5° Un projet social, comportant notamment des actions en faveur de la mixité sociale et d'adaptation de l'offre de logement, de services publics et de services de santé aux personnes en perte d'autonomie ;

« 6° Des actions ou opérations d'aménagement, au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, contribuant à l'aménagement des espaces et des équipements publics de proximité et prenant en compte les problèmes d'accessibilité, de desserte des commerces et des locaux artisanaux de centre-ville et de mobilité ainsi que l'objectif de localisation des commerces en centre-ville ;

« 6° bis Des dispositifs d'intervention immobilière et foncière visant la reconversion ou la réhabilitation des sites industriels et commerciaux vacants ainsi que des sites administratifs et militaires déclassés ;

« 7° Des actions destinées à moderniser ou à créer des activités ou des animations économiques, commerciales, artisanales, touristiques ou culturelles, sous la responsabilité d'un opérateur ;

« 8° Des actions ou opérations favorisant, en particulier en centre-ville, la création, l'extension, la transformation ou la reconversion de surfaces commerciales ou artisanales, au sens de l'article L. 325-1 du même code ;

« 8° bis (nouveau) Des actions favorisant la diversité, le développement et la modernisation des activités mentionnées à l'article L. 214-2-1 dudit code ;

« 9° Un engagement de la ou des autorités compétentes en matière de plan local d'urbanisme de procéder aux modifications des documents d'urbanisme, approuvés ou en cours d'approbation, nécessaires à la mise en œuvre des plans, projets ou actions prévus par la convention. En cas de transfert de la compétence en matière de plan d'urbanisme à l'établissement public de coopération intercommunale, en application de l'avant-

⑰

⑱

⑲

⑳

㉑

㉒

㉓

㉔

㉕

㉖

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

dernier alinéa de l'article L. 5211-17 du code général des collectivités territoriales, l'établissement public de coopération intercommunale se substitue à la ou aux communes concernées par cet engagement.

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

« Les actions prévues dans une convention de revitalisation de territoire peuvent figurer parmi les actions inscrites dans les contrats de plan prévus à l'article 11 de la loi n° 82-653 du 29 juillet 1982 portant réforme de la planification. »

3° Le chapitre IV est abrogé.

I bis (nouveau). – À la dernière phrase du premier alinéa de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme, la référence : « L. 304-1 » est remplacée par la référence : « L. 303-2 ».

Texte adopté par le Sénat en première lecture

dernier alinéa de l'article L. 5211-17 du code général des collectivités territoriales, l'établissement public de coopération intercommunale se substitue à la ou aux communes concernées par cet engagement.

« Le périmètre de l'opération de revitalisation de territoire est un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité au sens de l'article L. 214-1 du code de l'urbanisme et, pour les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public, d'un plan local d'urbanisme approuvé ou d'une carte communale approuvée, un périmètre de mise en œuvre du droit de préemption urbain renforcé au sens de l'article L. 211-4 du même code.

« Dans le cadre de l'opération de revitalisation de territoire, afin d'assurer la réalisation de logements locatifs ou de location-accession financés avec un prêt aidé par l'État dans l'un des centres-villes mentionnés au I bis du présent article, l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme peut déroger aux règles de densité, aux obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés ainsi qu'aux règles de gabarit prévues par les documents d'urbanisme applicables, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant et, lorsqu'il est contigu à une construction existante, qu'il ne dépasse pas la hauteur de celle-ci calculée à son faitage.

« Les actions prévues dans une convention de revitalisation de territoire peuvent figurer parmi les actions inscrites dans les contrats de plan prévus à l'article 11 de la loi n° 82-653 du 29 juillet 1982 portant réforme de la planification.

« Un bilan annuel et une évaluation tous les cinq ans des actions entreprises dans le cadre de l'opération de revitalisation de territoire et de leurs incidences financières sont présentés aux conseils municipaux des communes et à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre signataires de la convention. » ;

3° Le chapitre IV est abrogé.

I bis. – (Non modifié)

I ter (nouveau). – À titre expérimental et pour une durée de cinq ans à compter de la promulgation de la présente loi, la mise en œuvre des actions mentionnées dans une convention d'opération de revitalisation de territoire prévue à l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation peut donner lieu, par dérogation à l'article L. 442-1 du code de l'urbanisme, à la délivrance d'un permis d'aménager portant sur des unités foncières non contiguës lorsque l'opération

(27)

(28)

(29)

(30)

(31)

(32)

(33)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

II. – ~~L'article L. 752-2~~ du code de commerce est ~~complété par des IV et V~~ ainsi rédigés :

« ~~IV.~~ – Par dérogation à l'article L. 752-1, ne sont pas soumis à autorisation d'exploitation commerciale les projets mentionnés au 1° à 6° du même article L. 752-1 dont l'implantation est prévue dans ~~le secteur d'intervention du centre-ville de la ville principale objet d'une opération de revitalisation de territoire définie au I de l'article L. 303-2~~ du code de la construction et de l'habitation.

« ~~V.~~ – Le représentant de l'État dans le département ~~peut suspendre~~ par arrêté, ~~après avis~~ de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ~~et~~ des communes signataires d'une convention d'opération de revitalisation de territoire mentionnée à l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation, l'enregistrement et l'examen en commission départementale d'aménagement commercial des demandes d'autorisation d'exploitation commerciale relatives aux projets mentionnés aux 1°, 4° et 7° de l'article L. 752-1 du présent code dont l'implantation est prévue sur le territoire d'une ou de plusieurs communes signataires de cette convention mais hors des secteurs d'intervention de l'opération. ~~La décision du représentant~~

Texte adopté par le Sénat en première lecture

d'aménagement garantit l'unité architecturale et paysagère des sites concernés et s'inscrit dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-7 du même code. La totalité des voies et espaces communs inclus dans le permis d'aménager peut faire l'objet d'une convention de transfert au profit de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent.

II. – Après l'article L. 752-1 du code de commerce, sont insérés des articles L. 752-1-1 et L. 752-1-2 ainsi rédigés :

« Art. L. 752-1-1 (nouveau). – Par dérogation à l'article L. 752-1, ne sont pas soumis à autorisation d'exploitation commerciale les projets mentionnés aux 1° à 6° du même article L. 752-1 dont la surface de vente ne dépasse pas 2 500 mètres carrés et dont l'implantation est prévue dans un centre-ville compris dans l'un des secteurs d'intervention d'une opération de revitalisation de territoire mentionnée à l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation. Lorsque ce centre-ville est situé dans une commune couverte par un document d'aménagement artisanal et commercial pris en application des articles L. 141-17 ou L. 151-6 du code de l'urbanisme, les projets mentionnés à la phrase précédente ne sont pas soumis à autorisation d'exploitation commerciale dès lors que leur surface de vente ne dépasse pas 5 000 mètres carrés. Ces seuils sont maintenus à 1 000 mètres carrés lorsque l'activité du magasin est à prédominance alimentaire.

« Toutefois, le maire d'une commune dont le centre-ville est compris dans l'un des secteurs d'intervention d'une opération de revitalisation de territoire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre compétent en matière d'urbanisme dont cette commune est membre peut proposer au conseil municipal ou à l'organe délibérant de cet établissement de saisir, par délibération motivée, la commission départementale d'aménagement commercial afin qu'elle statue sur la conformité aux critères énoncés à l'article L. 752-6 du présent code des projets mentionnés au premier alinéa du présent article dont la surface de vente est supérieure aux seuils mentionnés à l'article L. 752-1.

« Art. L. 752-1-2 (nouveau). – Le représentant de l'État dans le département suspend par arrêté, à son initiative ou à la demande motivée de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou des communes signataires d'une convention d'opération de revitalisation de territoire mentionnée à l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation, l'enregistrement et l'examen en commission départementale d'aménagement commercial des demandes d'autorisation d'exploitation commerciale relatives aux projets mentionnés aux 1° à 5° et au 7° de l'article L. 752-1 du présent code dont l'implantation est prévue sur le territoire d'une ou de plusieurs communes signataires de cette convention mais hors des secteurs

③4

③5

③6

③7

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

~~de l'État dans le département est prise~~ compte tenu des caractéristiques ~~du projet~~ et de l'analyse des données existantes sur ~~la zone~~ de chalandise, au regard notamment du niveau et de l'évolution des taux de logements vacants, de vacance commerciale et de chômage dans les centres-villes et les territoires concernés.

« Le représentant de l'État dans le département peut également suspendre par arrêté, après avis du ou des établissements publics de coopération intercommunale et des communes concernés, l'enregistrement et l'examen en commission départementale d'aménagement commercial des demandes d'autorisation relatives aux projets mentionnés aux mêmes 1^o, 4^o et 7^o qui sont situés dans des communes qui n'ont pas signé la convention mais sont membres de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre signataire de la convention ou d'un établissement public de coopération intercommunale limitrophe de celui-ci, lorsque ces projets, compte tenu de leurs caractéristiques et de l'analyse des données existantes sur leurs zones de chalandise, sont de nature à compromettre gravement les objectifs de l'opération, au regard notamment du niveau et de l'évolution des taux de logements vacants, de vacance commerciale et de chômage dans les centres-villes et les territoires concernés par la dite opération.

« La suspension de l'enregistrement et de l'examen des demandes prévue aux deux premiers alinéas du présent ~~V~~ est d'une durée maximale de trois ans. Le représentant de l'État dans le département peut, le cas échéant, après avis de l'établissement public de coopération intercommunale et des communes signataires de la convention mentionnée à l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation, la proroger d'un an.

« Un décret en Conseil d'État fixe les conditions et modalités d'application du présent ~~V~~. »

III. – Les conventions de mise en œuvre des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés conclues sur le fondement de l'article L. 304-1 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction antérieure à la présente loi, demeurent en vigueur. Ces opérations peuvent être transformées en opérations de revitalisation de territoire dans le cadre d'un avenant à la convention initiale.

IV. – ~~Le V de l'article L. 752-2~~ du code de commerce est applicable aux projets dont la procédure d'autorisation est régie par l'article 28 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte

Texte adopté par le Sénat en première lecture

d'intervention de l'opération, lorsque ces projets, compte tenu de leurs caractéristiques et de l'analyse des données existantes sur leurs zones de chalandise, sont de nature à compromettre les objectifs de l'opération, au regard notamment du niveau et de l'évolution des taux de logements vacants, de vacance commerciale et de chômage dans les centres-villes et les territoires concernés par la dite opération.

« Le représentant de l'État dans le département peut également suspendre par arrêté, après avis du ou des établissements publics de coopération intercommunale et des communes concernés, l'enregistrement et l'examen en commission départementale d'aménagement commercial des demandes d'autorisation relatives aux projets mentionnés aux mêmes 1^o à 5^o et 7^o qui sont situés dans des communes qui n'ont pas signé la convention mais sont membres de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre signataire de la convention ou d'un établissement public de coopération intercommunale limitrophe de celui-ci, lorsque ces projets, compte tenu de leurs caractéristiques et de l'analyse des données existantes sur leurs zones de chalandise, sont de nature à compromettre gravement les objectifs de l'opération, au regard notamment du niveau et de l'évolution des taux de logements vacants, de vacance commerciale et de chômage dans les centres-villes et les territoires concernés par la dite opération. Lorsque les demandes d'autorisation concernent des implantations sur le territoire d'un établissement public de coopération intercommunale limitrophe situé dans un autre département, la mesure de suspension est prise par arrêté conjoint des représentants de l'État dans chacun des deux départements.

« La suspension de l'enregistrement et de l'examen des demandes prévue aux deux premiers alinéas du présent article est d'une durée maximale de trois ans. Le représentant de l'État dans le département peut, le cas échéant, après avis de l'établissement public de coopération intercommunale et des communes signataires de la convention mentionnée à l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation, la proroger d'un an.

« Un décret en Conseil d'État fixe les conditions et modalités d'application du présent article. »

III. – *(Non modifié)*

IV. – L'article L. 752-1-2 du code de commerce est applicable aux projets dont la procédure d'autorisation est régie par l'article 28 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de

(38)

(39)

(40)

(41)

(42)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

de relance pour la ville.

Texte adopté par le Sénat en première lecture

relance pour la ville.

Article 54 bis AAA (nouveau)

Après l'article L. 151-36 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 151-36-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 151-36-1. – Nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration effectués sur des logements existants qui n'emportent pas de création de surface de plancher supplémentaire et qui sont situés dans une zone mentionnée à l'article 232 du code général des impôts commune appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue au même article 232 ou dans une commune de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. »

Article 54 bis AAB (nouveau)

I. – Le chapitre I^{er} du titre V du livre II de la deuxième partie du code général des collectivités territoriales est complété par un article L. 2251-5 ainsi rédigé :

« Art. L. 2251-5. – Les communes ainsi que leurs groupements peuvent, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État, attribuer des subventions à des établissements existants ayant pour objet la vente au détail de livres neufs et disposant au 1^{er} janvier de l'année d'imposition du label de librairie indépendante de référence.

« Ces subventions sont attribuées dans la limite d'un montant maximal de 30 % du chiffre d'affaires annuel de l'établissement, calculé pour l'année précédant la décision d'attribution de la subvention. Elles sont attribuées conformément aux stipulations d'une convention conclue entre l'établissement et la commune. »

II. – La perte de recettes résultant pour les collectivités territoriales du I est compensée, à due concurrence, par une majoration de la dotation globale de fonctionnement.

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

Article 54 bis AA (nouveau)

Le code de la construction et de l'habitation est complété par un livre VIII ainsi rédigé :

①

②

①

②

③

④

⑤

①

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en première lecture

« LIVRE VIII

« MESURES VISANT À FAVORISER
L'OCCUPATION DES LOGEMENTS DANS LES
PÉRIMÈTRES DES OPÉRATIONS DE
RÉVITALISATION DE TERRITOIRE

« TITRE I^{ER}

« BAIL À RÉHABILITATION AVEC OPTION
D'ACHAT

« CHAPITRE UNIQUE

« Art. L. 811-1. – Est qualifié de bail à réhabilitation avec option d'achat et soumis aux dispositions du présent chapitre le contrat par lequel une personne s'engage à réaliser dans un délai déterminé des travaux d'amélioration sur l'immeuble du bailleur et à le conserver en bon état d'entretien et de réparations de toute nature en vue de disposer sur le bien d'un droit d'usage et d'habitation pendant toute la durée du bail.

« Le contrat indique la nature des travaux, leurs caractéristiques techniques et le délai de leur exécution. Il précise également la valeur du bien avant travaux.

« Le bail à réhabilitation est consenti par ceux qui ont le droit d'aliéner et dans les mêmes conditions et formes que l'aliénation. Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

« 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, situés dans les périmètres des opérations de revitalisation de territoire prévues à l'article L. 303-2 du présent code, et dont la construction est achevée depuis au moins quinze ans. Dans le cas d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, il peut s'appliquer à un ou plusieurs lots.

« Art. L. 811-2. – Par dérogation à l'article 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, 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 23. Par dérogation au troisième alinéa du I de l'article 22 de la 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

②

③

④

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

⑪

⑫

⑬

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en première lecture

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.

« Art. L. 811-3. – Le preneur est titulaire d'un droit réel immobilier. Ce droit peut être hypothéqué ; il peut être saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière. Ce droit est cessible nonobstant toute convention contraire.

« Art. L. 811-4. – Six mois avant l'expiration du bail à réhabilitation, le preneur fait savoir au bailleur s'il souhaite acquérir à l'issue du bail la propriété du bien au prix prévu au contrat.

« Si le preneur ne souhaite pas acquérir le bien, il est déchu de tout titre d'occupation sur le logement à l'expiration du bail à réhabilitation, nonobstant la possibilité pour les parties de conclure d'un commun accord un contrat de bail d'habitation portant sur l'immeuble.

« TITRE II

« BAIL VIAGER

« CHAPITRE UNIQUE

« Art. L. 821-1. – Constitue un contrat dénommé "bail viager" le bail par lequel une personne relevant des dispositions de l'article L. 1311-9 du code général des collectivités territoriales consent à un preneur, pour un montant forfaitaire, un droit d'usage et d'habitation viager sur un logement dont elle est propriétaire.

« Le bail viager est régi par les dispositions 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, à l'exception de celles relatives à la durée du contrat de location et au paiement du loyer.

« Art. L. 821-2. – Un arrêté du ministre chargé du logement détermine à titre indicatif les taux de pondération applicables à la valeur vénale de référence du logement en fonction de l'âge du preneur et, le cas échéant, de son conjoint, à la date de prise d'effet du contrat.

« Art. L. 821-3. – Sauf raison impérieuse d'intérêt général, le bail viager ne peut être résilié par anticipation qu'à la demande du preneur.

(14)

(15)

(16)

(17)

(18)

(19)

(20)

(21)

(22)

(23)

(24)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en première lecture

« Toute demande de résiliation est notifiée à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifiée par acte d'huissier ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Le délai de préavis applicable à la résiliation est de trois mois lorsque la demande émane du preneur et de douze mois lorsqu'elle émane de la collectivité propriétaire du logement. Il 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. »

②5

« La résiliation entraîne le remboursement au preneur d'une partie du montant forfaitaire qu'il a acquitté, calculée dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État, notamment en fonction de la durée entre la date de prise d'effet du contrat et celle de sa résiliation. Ce décret prévoit également les conditions dans lesquelles peut s'ajouter une indemnisation du preneur et les modalités de son calcul, lorsque la résiliation intervient à l'initiative du bailleur. »

②6

Article 54 bis AB (nouveau)

I. – Le chapitre I^{er} du titre unique du livre I^{er} de la première partie du code général des collectivités territoriales est complété par un article L. 1111-11 ainsi rédigé :

①

« Art. L. 1111-11. – I. – Dans les communes signataires d'une convention relative à une opération de revitalisation de territoire mentionnée à l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation, lorsqu'il est envisagé la fermeture ou le déplacement d'un service de l'État, d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale ou d'un organisme chargé d'une mission de service public situé dans le périmètre de l'opération, le représentant de l'État dans le département ou l'autorité exécutive de la collectivité territoriale, de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'organisme chargé d'une mission de service public communique au maire de la commune et au président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont est membre la commune toutes les informations justifiant cette fermeture ou ce déplacement, au moins six mois avant la date prévue pour sa réalisation. L'État, la collectivité territoriale, l'établissement public de coopération intercommunale ou l'organisme chargé d'une mission de service public présente les conséquences en termes de dévitalisation du centre-ville ou du centre-bourg que la décision projetée est susceptible d'occasionner et justifie qu'aucune alternative permettant de maintenir le service dans le périmètre considéré n'est possible. »

②

« Ces informations sont également transmises à la région et au département. »

③

« Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont est membre la commune peut demander toute

④

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en première lecture

information complémentaire au représentant de l'État dans le département ou à l'autorité exécutive de la collectivité territoriale, de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou de l'organisme chargé d'une mission de service public, qui dispose d'un délai d'un mois pour la communiquer.

« II. – Par délibération motivée, et sauf lorsque la fermeture ou le déplacement du service résulte de l'application d'une disposition législative ou réglementaire, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre peut adresser au représentant de l'État dans le département ou à l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'organisme chargé d'une mission de service public une motion tendant à s'opposer à la fermeture ou au déplacement du service, dans le mois suivant la notification de cette décision par le représentant de l'État dans le département ou par l'autorité compétente. Celui-ci ou celle-ci dispose d'un délai d'un mois à compter de sa réception pour formuler des propositions alternatives ou compensatoires. Les collectivités territoriales disposent alors d'un délai d'un mois pour les accepter ou les rejeter. »

⑤

« III. – À la suite de la fermeture ou du déplacement d'un service mentionné au I du présent article intervenu dans le périmètre d'une opération de revitalisation de territoire, la commune ou, à défaut, l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elle est membre, conclut avec l'État, la collectivité territoriale, l'établissement public de coopération intercommunale ou l'organisme chargé d'une mission de service public une convention de mise à disposition des locaux laissés vacants, dont l'État, la collectivité territoriale, l'établissement public de coopération intercommunale ou l'organisme chargé d'une mission de service public est propriétaire, pour une durée ne pouvant être inférieure à dix ans. Dans le cas où le propriétaire du bien décide de céder ce dernier, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dispose d'un droit de préemption. »

⑥

« IV. – Lorsqu'il existe un ou plusieurs locaux laissés vacants dans le périmètre d'une opération de revitalisation de territoire, consécutivement à la fermeture ou au déplacement d'un service mentionné au I antérieurs à la délibération instituant ce périmètre, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont est membre la commune peut proposer à l'État, à la collectivité territoriale, à l'établissement public de coopération intercommunale ou à l'organisme chargé d'une mission de service public la conclusion d'une convention de mise à disposition des locaux laissés vacants dont ils sont propriétaires. Ils disposent d'un délai de trois mois pour y répondre. »

⑦

« Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre »

⑧

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en première lecture

dont est membre la commune peut demander toute information complémentaire au représentant de l'État dans le département ou à l'autorité exécutive de la collectivité territoriale, de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou de l'organisme chargé d'une mission de service public, relative à l'état et à l'utilisation envisagée des locaux laissés vacants dont ils en sont propriétaires. Ils disposent d'un délai d'un mois pour la communiquer. »

II. – La section 2 du chapitre V du titre III du livre IV de la première partie du code la santé publique est complétée par un article L. 1435-5-6 ainsi rédigé :

« Art. L. 1435-5-6. – I. – Lorsqu'elle conclut un contrat prévu dans la présente section avec un ou plusieurs professionnels de santé libéraux qui vise à octroyer des aides financières, l'agence régionale de santé veille au maintien d'une offre médicale diversifiée au sein des périmètres des opérations de revitalisation de territoire. Ces aides ne peuvent être destinées à financer le transfert d'un centre de santé, d'une maison de santé ou d'un site d'un pôle de santé hors de ces périmètres.

« II. – Sur le territoire d'une commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre signataire d'une convention relative à une opération de revitalisation de territoire, lorsqu'elle accorde une aide destinée à faciliter la création d'une maison de santé, d'un pôle de santé, ou d'un ou plusieurs sites d'un pôle de santé, l'agence régionale de santé examine en priorité les possibilités d'implantation dans le périmètre de l'opération de revitalisation de territoire. Cette aide ne peut être accordée que si le projet permet le maintien des professionnels de santé au sein de ce périmètre, sauf accord de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou si le porteur de projet justifie que l'installation de la maison de santé, d'un pôle de santé, ou d'un ou plusieurs sites d'un pôle de santé dans ledit périmètre n'est pas possible. »

III. – L'article L. 1511-8 du code général des collectivités territoriales est complété par un III ainsi rédigé :

« III. – Lorsqu'elles accordent une aide mentionnée au I du présent article, les collectivités territoriales et leurs groupements veillent au maintien d'une offre médicale diversifiée au sein des périmètres des opérations de revitalisation de territoire. Lorsque qu'un projet d'implantation concerne une commune ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre signataire d'une convention relative à une opération de revitalisation de territoire, une aide n'est accordée que si le projet permet le maintien des professionnels de santé au sein du périmètre faisant l'objet de ladite convention, sauf accord de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou si le porteur de projet justifie que le

⑨

⑩

⑪

⑫

⑬

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en première lecture

projet ne peut être réalisé dans ledit périmètre. »

IV. – Après l'article 27-2 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations, il est inséré un article 27-3 ainsi rédigé :

« Art. 27-3. – Sur le territoire d'une commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre signataire d'une convention relative à une opération de revitalisation de territoire, une aide n'est accordée à un projet d'implantation d'une maison de services au public que s'il permet le maintien effectif de ou des services publics envisagés au sein du périmètre faisant l'objet de ladite convention, sauf accord de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou si le porteur de projet justifie que le projet ne peut être réalisé dans ledit périmètre. »

Article 54 bis AC (nouveau)

Le titre IV du livre I^{er} du code de commerce est complété par un chapitre VII ainsi rédigé :

« CHAPITRE VII

« Du contrat de dynamisation commerciale

« Art. L. 147-1. – I. – Le propriétaire d'un local commercial peut proposer à un commerçant immatriculé au registre du commerce et des sociétés ou à un artisan immatriculé au répertoire des métiers l'usage de ce local par un contrat de dynamisation commerciale.

« II. – Le propriétaire met son local à disposition de l'exploitant pour une durée indéterminée. Chaque partie a la possibilité de résilier le contrat avec un préavis, fixé contractuellement, identique pour chacune des parties et proportionné à la durée écoulée du contrat, et qui ne peut être inférieur à six mois. Dans l'hypothèse où l'exploitant réalise dans le local des travaux ou des aménagements et si la résiliation intervient à l'initiative du propriétaire, ce dernier rembourse à l'exploitant, à la date de fin du contrat, le montant des travaux et aménagements non encore fiscalement amortis.

« III. – L'exploitant verse au propriétaire, en contrepartie de l'usage du local, une seule redevance, mensuelle ou trimestrielle, égale à un pourcentage de son chiffre d'affaires hors taxes. Cette redevance, sans minimum garanti au profit du propriétaire, est exclusive de la perception de tout autre montant et notamment du remboursement de toutes charges et impôts relatifs au local supportés par le propriétaire.

« IV. – Lorsque le propriétaire du local envisage de vendre celui-ci, il en informe l'exploitant à qui il est lié par un contrat de dynamisation commerciale par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise

⑭

⑮

①

②

③

④

⑤

⑥

⑦

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en première lecture

en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit de l'exploitant. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, l'exploitant dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au propriétaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par l'exploitant de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

« Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet. Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux à un autre acquéreur que l'exploitant, le notaire doit, lorsque le propriétaire n'y a pas préalablement procédé, notifier à l'exploitant dans les formes prévues au premier alinéa du présent IV, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit de l'exploitant. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque. L'exploitant qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au propriétaire ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par l'exploitant de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet. Les dispositions des I, II, III et du présent IV sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification. Le présent IV n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du propriétaire, ou à un ascendant ou un descendant du propriétaire ou de son conjoint.

« V. – Afin de maintenir l'attractivité commerciale de ces locaux, le propriétaire peut proposer à l'exploitant, avec un préavis minimum de trois mois, une modification de la surface du local. Lorsque le propriétaire dispose de plusieurs locaux dans le même périmètre, il peut proposer à l'exploitant, avec un préavis minimum de trois mois, l'usage d'un autre local en remplacement de celui qu'il utilisait, aux mêmes conditions de redevance. Si l'exploitant refuse la modification de surface ou le remplacement, le contrat est de plein droit résilié et l'exploitant peut conserver l'usage du local pendant au moins trois mois. Si l'exploitant accepte la proposition et que celle-ci est intervenue au cours des trois premières années d'exploitation, le propriétaire rembourse à l'exploitant le montant des travaux et aménagements non

⑧

⑨

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en première lecture

encore fiscalement amortis, à la date de la modification de la surface ou du remplacement du local. Le propriétaire ne peut proposer une modification de surface ou un changement de local plus d'une fois par an.

« VI. – L'exploitant peut offrir, dans le cadre du contrat, des prestations associées à l'usage du local relatives notamment à l'organisation de la promotion du commerce à l'égard de la clientèle, à l'assistance en matière de recrutement et de formation du personnel, à l'assistance en matière de commercialisation de produits, à l'entretien et à la maintenance du local. »

⑩

Article 54 bis AD (nouveau)

I. – Le chapitre V du titre IV du livre I^{er} du code de commerce est complété par une section 10 ainsi rédigée :

①

« Section 10

②

« De l'interdiction des baux à destinations multiples

③

« Art. L. 145-61. – Lorsqu'un immeuble abrite un local commercial ou des locaux commerciaux et des locaux destinés à l'habitation, le bail relatif à un local commercial ne peut concerner que ce local. »

④

II. – La sous-section 2 de la section 2 du chapitre I^{er} du titre I^{er} du livre I^{er} du code de la construction et de l'habitation est complétée par un article L. 111-6-1-4 ainsi rédigé :

⑤

« Art. L. 111-6-1-4. – Sont interdits les travaux qui conduisent, dans un même immeuble, à la condamnation des accès aux locaux ayant une destination distincte. »

⑥

III. – Après l'article L. 2243-1 du code général des collectivités territoriales, il est inséré un article L. 2243-1-1 ainsi rédigé :

⑦

« Art. L. 2243-1-1. – Dans le périmètre d'une opération de revitalisation de territoire, l'abandon manifeste d'une partie d'immeuble est constaté dès lors que des travaux ont condamné l'accès à cette partie. La procédure prévue aux articles L. 2243-2 à L. 2243-4 est applicable. »

⑧

.....

.....

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Article 54 bis B (nouveau)

I. – Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° Le *o* du 1° du I de l'article 31 est ainsi modifié :

a) Le 1 est ainsi rédigé :

« 1. Une déduction fixée :

« A. – Pour les logements situés dans les communes classées par arrêté des ministres chargés du budget et du logement dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant :

« – à 30 % des revenus bruts des logements donnés en location dans le cadre d'une convention mentionnée à l'article L. 321-4 du code de la construction et de l'habitation conclue entre le 1^{er} janvier 2017 et le 31 décembre 2019 ;

« – à 70 % des revenus bruts des logements donnés en location dans le cadre d'une convention mentionnée à l'article L. 321-8 du même code conclue entre le 1^{er} janvier 2017 et le 31 décembre 2019 ;

« B. – Dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, autres que celles mentionnées au A du présent 1 :

« – à 15 % des revenus bruts des logements donnés en location dans le cadre d'une convention mentionnée à l'article L. 321-4 du code de la construction et de l'habitation conclue entre le 1^{er} janvier 2017 et le 31 décembre 2019 ;

« – à 50 % des revenus bruts des logements donnés en location dans le cadre d'une convention mentionnée à l'article L. 321-8 du même code conclue entre le 1^{er} janvier 2017 et le 31 décembre 2019 ;

« C. – Dans les zones géographiques autres que celles mentionnées aux A et B du présent 1, à 50 % des revenus bruts des logements donnés en location dans le cadre d'une convention mentionnée ~~au même~~ article L. 321-8, conclue entre le 1^{er} janvier 2018 et le 31 décembre 2019, lorsque cette convention prévoit la réalisation de travaux mentionnés au *a* de l'article L. 321-4 du même code ;

« D. – Les taux mentionnés aux A, B et C du présent 1 sont portés à 85 % des revenus bruts lorsque les logements mentionnés au présent 1 sont donnés en mandat de gestion ou en location à un organisme public ou privé, agréé en application de l'article L. 365-4 du ~~même~~ code, soit en vue de leur location ou sous-location, meublée ou non, à des personnes mentionnées au II de

Texte adopté par le Sénat en première lecture

Article 54 bis B

I. – Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° Le *o* du 1° du I de l'article 31 est ainsi modifié :

a) Le 1 est ainsi rédigé :

« 1. Une déduction fixée :

« A. – Pour les logements situés dans les communes classées par arrêté des ministres chargés du budget et du logement dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant :

« – à 30 % des revenus bruts des logements donnés en location dans le cadre d'une convention mentionnée à l'article L. 321-4 du code de la construction et de l'habitation conclue entre le 1^{er} janvier 2017 et le 31 décembre 2019 ;

« – à 70 % des revenus bruts des logements donnés en location dans le cadre d'une convention mentionnée à l'article L. 321-8 du même code conclue entre le 1^{er} janvier 2017 et le 31 décembre 2019 ;

« B. – Dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, autres que celles mentionnées au A du présent 1 :

« – à 15 % des revenus bruts des logements donnés en location dans le cadre d'une convention mentionnée à l'article L. 321-4 du code de la construction et de l'habitation conclue entre le 1^{er} janvier 2017 et le 31 décembre 2019 ;

« – à 50 % des revenus bruts des logements donnés en location dans le cadre d'une convention mentionnée à l'article L. 321-8 du même code conclue entre le 1^{er} janvier 2017 et le 31 décembre 2019 ;

« C. – Dans les zones géographiques autres que celles mentionnées aux A et B du présent 1, à 50 % des revenus bruts des logements donnés en location dans le cadre d'une convention mentionnée à l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation, conclue entre le 1^{er} janvier 2018 et le 31 décembre 2019, lorsque cette convention prévoit la réalisation de travaux mentionnés au *a* de l'article L. 321-4 du même code ;

« D. – Les taux mentionnés aux A, B et C du présent 1 sont portés, y compris lorsque la convention prévue au C ne prévoit pas la réalisation de travaux, à 85 % des revenus bruts lorsque les logements mentionnés au présent 1 sont donnés en mandat de gestion ou en location à un organisme public ou privé, agréé en application de l'article L. 365-4 du code de la construction

①

②

③

④

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

⑪

⑫

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

l'article L. 301-1 du même code ou aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition, soit en vue de l'hébergement de ces mêmes personnes. » ;

b) Le 3 est abrogé ;

2° Au troisième alinéa du 3° du I de l'article 156, les mots : « la déduction prévue au *f* » sont remplacés par les mots : « l'une des déductions prévues aux *f* ou *o* ».

II. – Le 1° du I s'applique aux conventions signées à compter du 1^{er} juillet 2018. Le ~~B~~ du I s'applique à compter de l'imposition des revenus de l'année 2018.

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

Texte adopté par le Sénat en première lecture

et de l'habitation, soit en vue de leur location ou sous-location, meublée ou non, à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 du même code ou aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition, soit en vue de l'hébergement de ces mêmes personnes. » ;

b) Le 3 est abrogé ;

2° Au troisième alinéa du 3° du I de l'article 156, les mots : « la déduction prévue au *f* » sont remplacés par les mots : « l'une des déductions prévues aux *f* ou *o* ».

II. – Le 1° du I s'applique aux conventions signées à compter du 1^{er} juillet 2018. Le 2° du même I s'applique à compter de l'imposition des revenus de l'année 2018.

III. – (*Non modifié*)

Article 54 bis C (nouveau)

I. – L'article L. 751-2 du code de commerce est ainsi modifié :

1° Le I est complété par deux phrases ainsi rédigées : « Elle auditionne pour tout projet nouveau la personne chargée d'animer le commerce de centre-ville au nom de la commune ou de l'établissement de coopération intercommunale à fiscalité propre, l'agence du commerce et les associations de commerçants de la commune d'implantation et des communes limitrophes lorsqu'elles existent. Elle informe les maires des communes limitrophes à la commune d'implantation, dès leur enregistrement, des demandes d'autorisation d'exploitation commerciale. » ;

2° Le II est ainsi modifié :

a) Au 1°, le mot : « sept » est remplacé par le mot : « huit » ;

b) Après le *g* du même 1°, il est inséré un *h* ainsi rédigé :

« *h*) Un maire désigné par les maires des communes limitrophes de la commune d'implantation. » ;

c) À la première phrase du dernier alinéa du même 1°, la référence : « *g* » est remplacée par la référence : « *h* » ;

d) Le 2° est ainsi rédigé :

« 2° De deux personnalités qualifiées, une en matière de consommation et de protection des consommateurs et une en matière de développement

⑬

⑭

⑮

⑯

⑰

⑱

⑲

⑳

㉑

㉒

㉓

㉔

㉕

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en première lecture

durable et d'aménagement du territoire ; »

e) Après le même 2°, il est inséré un 3° ainsi rédigé :

« 3° De trois personnalités qualifiées représentant le tissu économique : une désignée par la chambre de commerce et d'industrie, une désignée par la chambre des métiers et de l'artisanat et une désignée par la chambre d'agriculture. » ;

f) Le dernier alinéa est complété par deux phrases ainsi rédigées : « Sans prendre part au vote, les personnalités désignées par la chambre de commerce et d'industrie et la chambre des métiers et de l'artisanat présentent la situation du tissu économique dans la zone de chalandise pertinente et l'impact du projet sur ce tissu économique. La personnalité désignée par la chambre d'agriculture présente l'avis de cette dernière lorsque le projet d'implantation commerciale consomme des terres agricoles. » ;

3° Le III est ainsi modifié :

a) Le 2° est ainsi rédigé :

« 2° De deux personnalités qualifiées, une en matière de consommation et de protection des consommateurs et une en matière de développement durable et d'aménagement du territoire ; »

b) Après le même 2°, il est inséré un 3° ainsi rédigé :

« 3° De deux personnalités qualifiées représentant le tissu économique : une désignée par la chambre de commerce et d'industrie et une désignée par la chambre des métiers et de l'artisanat. » ;

c) Le dernier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Sans prendre part au vote, les personnalités qualifiées désignées par la chambre de commerce et d'industrie et la chambre des métiers et de l'artisanat présentent la situation du tissu économique dans la zone de chalandise pertinente et l'impact du projet sur ce tissu économique. » ;

4° Le IV est ainsi modifié :

a) Au 1°, le mot : « sept » est remplacé par le mot : « huit » ;

b) Après le g du même 1°, il est inséré un h ainsi rédigé :

« h) Un maire désigné par les maires des communes limitrophes de la commune d'implantation. » ;

c) À la première phrase du dernier alinéa du même 1°, la référence : « g » est remplacée par la

⑩

⑪

⑫

⑬

⑭

⑮

⑯

⑰

⑱

⑲

⑳

㉑

㉒

㉓

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en première lecture

référence : « h » :

d) Le 2° est ainsi rédigé :

« 2° De deux personnalités qualifiées, une en matière de consommation et de protection des consommateurs et une en matière de développement durable et d'aménagement du territoire ; »

e) Après le même 2°, il est inséré un 3° ainsi rédigé :

« 3° De trois personnalités qualifiées représentant le tissu économique : une désignée par la chambre de commerce et d'industrie, une désignée par la chambre des métiers et de l'artisanat et une désignée par la chambre d'agriculture. » :

f) Le dernier alinéa est complété par deux phrases ainsi rédigées : « Sans prendre part au vote, les personnalités désignées par la chambre de commerce et d'industrie et la chambre des métiers et de l'artisanat présentent la situation du tissu économique dans la zone de chalandise pertinente et l'impact du projet sur ce tissu économique. La personnalité désignée par la chambre d'agriculture présente l'avis de cette dernière lorsque le projet d'implantation commerciale consomme des terres agricoles. » :

5° Il est ajouté un V ainsi rédigé :

« V. – La chambre de commerce et d'industrie, la chambre des métiers et de l'artisanat et la chambre d'agriculture peuvent réaliser, à la demande du représentant de l'État dans le département, des études spécifiques d'organisation du tissu économique, commercial et artisanal ou de consommation des terres agricoles préalablement à l'analyse du dossier de demande d'autorisation d'exploitation commerciale. Dans ce cas, le représentant de l'État adresse sa demande au plus tard un mois avant l'examen du dossier par la commission départementale d'aménagement commercial. »

II. – Le 6° de l'article L. 751-6 du code de commerce est ainsi rédigé :

« 6° Six représentants des élus locaux : deux représentant les communes, deux représentant les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre, un représentant les départements et un représentant les régions. »

Article 54 bis D (nouveau)

Le dernier alinéa de l'article L. 752-1 du code de commerce est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :

« À la fin de l'exploitation commerciale, le représentant de l'État dans le département de la commune d'implantation s'assure des dispositions prévues par le ou

(24)

(25)

(26)

(27)

(28)

(29)

(30)

(31)

(32)

(1)

(2)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en première lecture

les propriétaires du site pour mettre en œuvre, dans les délais prescrits, les opérations de démantèlement et de remise en état des terrains ou de transformation en vue d'une autre activité. En cas de carence ou d'insuffisance de ces dispositions, le représentant de l'État dans le département met en demeure le ou les propriétaires de les lui présenter dans un délai déterminé et en informe immédiatement l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire. Si à l'expiration de ce délai, le ou les propriétaires n'a pas obtempéré à l'injonction préfectorale, le représentant de l'État dans le département peut obliger à consigner entre les mains d'un comptable public une somme répondant du montant des travaux à réaliser, laquelle sera restituée au propriétaire au fur et à mesure de l'exécution des mesures prescrites. À l'expiration du délai de trois ans mentionné au onzième alinéa du présent article, après une mise en demeure restée sans effet du représentant de l'État dans le département, celui-ci peut faire procéder d'office, aux frais du ou des propriétaires, au démantèlement et à la remise en état du site.

« Il ne peut être délivré une nouvelle autorisation d'exploitation commerciale à un propriétaire n'ayant pas respecté les obligations prévues au présent article. »

« Un décret en Conseil d'État détermine les modalités d'application du présent article. »

Article 54 bis E (nouveau)

L'article L. 752-2 du code de commerce est complété par des IV à VI ainsi rédigés :

« IV. – Les magasins de producteurs mentionnés au I de l'article L. 611-8 du code rural et de la pêche maritime et d'une surface de vente inférieure à 1 100 mètres carrés ne sont pas soumis à une autorisation d'exploitation commerciale. »

« V. – Les projets d'implantation commerciale en centre-ville sur les friches commerciales mentionnées à l'article 1530 du code général des impôts et dont la surface de vente est inférieure à 1 500 mètres carrés ne sont pas soumis à une autorisation d'exploitation commerciale. »

« VI. – Les opérations immobilières combinant un projet d'implantation commerciale et des logements situées dans un centre-ville compris dans l'un des secteurs d'intervention d'une opération mentionnée à l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas soumises à une autorisation d'exploitation commerciale dès lors que la surface de vente du commerce est inférieure au quart de la surface de plancher à destination d'habitation. »

Article 54 bis F (nouveau)

L'article L. 752-6 du code de commerce est ainsi

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en première lecture

modifié :

1° Le I est ainsi modifié :

a) Le 1° est complété par des e et f ainsi rédigés :

« e) La contribution du projet à la préservation ou à la revitalisation du tissu commercial du centre-ville de la commune d'implantation, des communes limitrophes et de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la commune d'implantation est membre ;

« f) Les coûts indirects supportés par la collectivité en matière notamment d'infrastructures et de transports ; »

b) Au a du 2°, après les mots : « performance énergétique », sont insérés les mots : « et du bilan carbone direct et indirect » ;

2° Sont ajoutés des III, IV et V ainsi rédigés :

« III. – La commission départementale d'aménagement commercial ne peut délivrer d'autorisation que si le demandeur démontre que le projet ne nuit pas au tissu commercial ni au développement économique du centre-ville de la commune d'implantation, des communes limitrophes et de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la commune d'implantation est membre.

« À cette fin, le demandeur produit, à l'appui de sa demande d'autorisation, une analyse d'impact du projet, réalisée par un organisme indépendant habilité par le représentant de l'État dans le département, qui en précise les effets sur l'emploi et sur l'animation du centre-ville en s'appuyant notamment sur l'évolution démographique, le taux de vacance commerciale et l'offre de mètres carrés commerciaux déjà existants dans la zone de chalandise pertinente, et qui tient compte des échanges pendulaires journaliers et, le cas échéant, saisonniers, entre les territoires.

« IV. – L'autorisation ne peut être délivrée ni cédée à quiconque exploite directement ou indirectement un commerce de manière illicite.

« V. – Le demandeur d'une autorisation d'exploitation commerciale doit démontrer, dans l'analyse d'impact mentionnée au III, qu'aucune friche existante en centre-ville ne permet l'accueil du projet envisagé. En l'absence d'une telle friche, il doit démontrer qu'aucune friche existante en périphérie ne permet l'accueil du projet envisagé. »

Article 54 bis G (nouveau)

Le code de commerce est ainsi modifié :

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en première lecture

1° Après le II de l'article L. 752-17, il est inséré un II *bis* ainsi rédigé :

« II *bis*. – Toute décision favorable d'autorisation commerciale émise par la Commission nationale d'aménagement commercial contre l'avis de la commission départementale d'aménagement commercial est adoptée à l'unanimité de ses membres. » :

2° Après le premier alinéa de l'article L. 752-19, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« À sa demande, la commission départementale d'aménagement commercial dont la décision ou l'avis fait l'objet du recours désigne, en son sein, un membre qui expose la position de la commission préalablement à la décision de la Commission nationale d'aménagement commercial. »

Article 54 *bis* H (nouveau)

L'article L. 752-23 du code de commerce est ainsi rédigé :

« Art. L. 752-23. – I. – Dans les deux mois suivant l'achèvement des travaux, le bénéficiaire communique au représentant de l'État dans le département, au maire et au président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la commune d'implantation est membre un certificat établi à ses frais par un organisme habilité par le représentant de l'État dans le département attestant du respect de l'autorisation d'exploitation commerciale qui lui a été délivrée ou des articles L. 752-1-1 et L. 752-2.

« En l'absence de délivrance du certificat dans le délai prescrit, l'exploitation des surfaces concernées est illicite.

« II. – Les agents habilités à rechercher et constater les infractions aux articles L. 752-1 à L. 752-3, constatant l'exploitation illicite d'une surface de vente ou, s'agissant de points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail, l'exploitation d'une surface d'emprise au sol ou d'un nombre de pistes de ravitaillement non autorisé, établissent un rapport qu'ils transmettent au représentant de l'État dans le département d'implantation du magasin. Des agents habilités par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre s'il est compétent peuvent également constater ces cas d'exploitation illicite et transmettre un rapport au représentant de l'État dans le département.

« Le représentant de l'État dans le département met en demeure l'exploitant concerné soit de fermer au public les surfaces de vente exploitées illégalement en cas de création, soit de ramener sa surface commerciale à l'autorisation d'exploitation commerciale accordée par la commission d'aménagement commercial compétente, dans un délai d'un mois à compter de la transmission au

②

③

④

⑤

①

②

③

④

⑤

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en première lecture

pétitionnaire du constat d'infraction. Sans préjudice de l'application de sanctions pénales, il prend, à défaut, un arrêté ordonnant, dans le délai de quinze jours, la fermeture au public des surfaces de vente exploitées illicitement, jusqu'à régularisation effective. Ces mesures sont assorties d'une astreinte journalière de 150 € par mètre carré exploité illicitement.

« En ce qui concerne les points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail, la surface mentionnée au deuxième alinéa du présent II est égale à la somme des surfaces énoncées à l'article L. 752-16. »

« Est puni d'une amende de 15 000 € le fait de ne pas exécuter les mesures prises par le représentant de l'État dans le département et prévues au deuxième alinéa du présent II. »

« La base de données mentionnée à l'article L. 751-9 recense les certificats délivrés conformément au I du présent article, les rapports constatant les exploitations illicites mentionnés au II, les mises en demeure délivrées, les consignations ordonnées, les travaux de remise en état réalisés d'office, les arrêtés de fermeture pris et les amendes infligées par les représentants de l'État dans les départements en application du II du présent article ou de l'article L. 752-1. »

« III. – Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret en Conseil d'État. »

Article 54 bis I (nouveau)

I. – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° L'article L. 141-17 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est ainsi rédigé :

« Le document d'orientation et d'objectifs comprend un document d'aménagement artisanal et commercial déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable. » :

b) La seconde phrase du troisième alinéa est ainsi rédigée : « Il prévoit les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés. » :

2° Le second alinéa de l'article L. 151-6 est ainsi rédigé :

« 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 comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et

⑥

⑦

⑧

⑨

①

②

③

④

⑤

⑥

⑦

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en première lecture

artisanal mentionnées à l'article L. 141-16 et déterminent 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 et le développement durable, conformément à l'article L. 141-17. »

II. – Le 1° du I du présent article s'applique aux schémas de cohérence territoriale qui font l'objet, postérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi, d'une délibération prescrivant leur révision en application de l'article L. 143-29 du code l'urbanisme.

Le 2° du I du présent article s'applique aux plans locaux d'urbanisme élaborés par des établissements publics de coopération intercommunale qui font l'objet, postérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi, d'une délibération prescrivant leur révision en application de l'article L. 153-32 du code de l'urbanisme.

Article 54 bis J (nouveau)

Le dernier alinéa de l'article L. 752-15 du code de commerce est ainsi rédigé :

« Une nouvelle demande est nécessaire lorsque le projet, en cours d'instruction ou dans sa réalisation, subit, du fait du pétitionnaire, des modifications substantielles au regard des critères énoncés à l'article L. 752-6. Lorsqu'elle devient définitive, l'autorisation de modifier substantiellement le projet se substitue à la précédente autorisation d'exploitation commerciale accordée pour le projet. »

Article 54 bis K (nouveau)

I. – L'article L. 752-21 du code de commerce est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque la nouvelle demande porte sur un projet dont les modifications ne visent qu'à prendre en compte les motivations de la décision ou de l'avis de la commission nationale, elle est présentée directement devant celle-ci. »

II. – À la fin de la seconde phrase du premier alinéa de l'article L. 425-4 du code de l'urbanisme, les mots : « auprès de la commission départementale » sont supprimés.

Article 54 ter A (nouveau)

Le code de commerce est ainsi modifié :

1° Après le dixième alinéa de l'article L. 752-1, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« 8° La création ou l'extension de locaux de

⑧

⑨

①

②

①

②

③

①

②

③

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en première lecture

stockage principalement destinés à l'entreposage en vue de la livraison, à destination de toute personne physique, de biens commandés par voie télématique d'une surface de plancher supérieure à 1 000 mètres carrés.

« Hors du périmètre d'une opération de revitalisation de territoire mentionnée à l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation, les seuils de 1 000 mètres carrés mentionnés aux 1° à 3° et aux 5° à 7° du présent article sont abaissés à 500 mètres carrés et le seuil de 2 000 mètres carrés mentionné au 3° est abaissé à 1 000 mètres carrés. » :

2° L'article L. 752-4 est ainsi rédigé :

« Art. L. 752-4. – Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre compétent en matière d'urbanisme ainsi que le maire d'une commune limitrophe de la commune d'implantation du projet peut proposer au conseil municipal ou à l'organe délibérant de l'établissement public une délibération imposant la saisine de la commission départementale d'aménagement commercial des projets d'équipement commercial situés dans le périmètre d'une opération de revitalisation de territoire mentionnée à l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation et dont la surface est comprise entre 500 et 1 000 mètres carrés afin qu'elle statue sur la conformité du projet aux dispositions de l'article L. 752-6 du présent code. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant est motivée.

« En cas d'avis défavorable de la commission départementale d'aménagement commercial ou, le cas échéant, de la Commission nationale d'aménagement commercial, le permis de construire ne peut être délivré.

« La commission départementale d'aménagement commercial se prononce dans un délai de deux mois à compter de sa saisine.

« En cas d'avis négatif, le demandeur peut saisir la Commission nationale d'aménagement commercial qui se prononce dans un délai d'un mois à compter de sa saisine. Le silence de la Commission nationale vaut confirmation de l'avis de la commission départementale. »

Article 54 ter B (nouveau)

L'article 88 de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine est complété par un III ainsi rédigé :

« III. – À titre expérimental et pendant une durée maximale de cinq ans à compter de l'accord du représentant de l'État dans le département, le maire d'une commune signataire d'une convention relative à une opération de revitalisation de territoire mentionnée à l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation peut demander au représentant de l'État dans

④

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

①

②

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en première lecture

le département à déroger à certaines normes qui imposent la réalisation de prestations ou de travaux nécessitant la mise en œuvre de moyens matériels, techniques ou financiers disproportionnés compte tenu de la nature ou de la configuration des lieux, des besoins à satisfaire localement ou de ses capacités financières.

« Cette expérimentation ne s'applique pas lorsque sont en cause des dispositions réglementaires transposant des mesures internationales ou communautaires à caractère obligatoire, des normes de sécurité ou organisant les conditions essentielles d'exercice d'une liberté publique ou d'un droit constitutionnellement garanti.

« La demande précitée mentionne les dispositions réglementaires concernées, les prestations ou travaux nécessités pour leur application, les difficultés particulières engendrées et les mesures de substitution proposées pour mettre en application les dispositions législatives concernées. Le représentant de l'État dans le département dispose d'un délai d'un mois à compter de sa saisine pour accepter ou non, par arrêté motivé, la demande d'expérimentation. En cas de silence du représentant de l'État dans le département, il est réputé avoir donné son accord.

« Un bilan annuel des dérogations accordées est établi et présenté au conseil municipal de la commune et à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre. »

.....

Article 54 quinquies (nouveau)

I. – Après l'article L. 214-2 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 214-2-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 214-2-1.* – Le contrat de revitalisation artisanale et commerciale est conclu entre l'État, les collectivités territoriales, leurs établissements publics et un opérateur du contrat, personne morale de droit public ou de droit privé. Il a pour objectif de favoriser la diversité, le développement et la modernisation des activités dans des périmètres caractérisés soit par une disparition progressive des activités commerciales, soit par un développement de la monoactivité au détriment des commerces et des services de proximité, soit par une dégradation de l'offre commerciale, ou de contribuer à la sauvegarde et à la protection du commerce de proximité.

« Le contrat de revitalisation artisanale et commerciale précise les obligations de chacune des parties, notamment :

« 1° L'objet du contrat, sa durée et les conditions dans lesquelles il peut éventuellement être prorogé ou

.....

Article 54 quinquies

I. – Après l'article L. 214-2 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 214-2-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 214-2-1.* – Le contrat de revitalisation artisanale et commerciale est conclu entre l'État, les collectivités territoriales, leurs établissements publics et un opérateur du contrat, personne morale de droit public ou de droit privé. Il a pour objectif de favoriser la diversité, le développement et la modernisation des activités dans des périmètres caractérisés soit par une disparition progressive des activités commerciales et artisanales, soit par un développement de la monoactivité au détriment des commerces et des services de proximité, soit par une dégradation de l'offre commerciale et artisanale, ou de contribuer à la sauvegarde et à la protection du commerce et de l'artisanat de proximité.

« Le contrat de revitalisation artisanale et commerciale précise les obligations de chacune des parties, notamment :

« 1° L'objet du contrat, sa durée et les conditions dans lesquelles il peut éventuellement être prorogé ou

③

④

⑤

①

②

③

④

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

modifié ;

« 2° Le périmètre géographique d'intervention de l'opérateur ;

« 3° Les conditions de rachat, de résiliation ou de déchéance par la collectivité territoriale ou le groupement ainsi que, éventuellement, les conditions et les modalités d'indemnisation de l'opérateur ;

« 4° Les conditions financières de réalisation de l'opération.

« L'élaboration du projet de contrat de revitalisation artisanale et commerciale fait l'objet d'une concertation dans les conditions prévues à l'article L. 300-2. La chambre de commerce et d'industrie territoriale et la chambre de métiers et de l'artisanat dans le ressort desquelles se situe le périmètre géographique d'intervention envisagé pour l'opérateur ainsi que le président de l'établissement public ou du syndicat mixte mentionné à l'article L. 122-4 sont associés à l'élaboration du contrat de revitalisation artisanale et commerciale.

« Le projet de contrat, avant sa conclusion, est arrêté par l'organe délibérant des collectivités territoriales signataires.

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

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

Texte adopté par le Sénat en première lecture

modifié ;

« 2° Le périmètre géographique d'intervention de l'opérateur ;

« 3° Les conditions de rachat, de résiliation ou de déchéance par la collectivité territoriale ou le groupement ainsi que, éventuellement, les conditions et les modalités d'indemnisation de l'opérateur ;

« 4° Les conditions financières de réalisation de l'opération.

« L'élaboration du projet de contrat de revitalisation artisanale et commerciale fait l'objet d'une concertation dans les conditions prévues à l'article L. 300-2. La chambre de commerce et d'industrie territoriale et la chambre de métiers et de l'artisanat dans le ressort desquelles se situe le périmètre géographique d'intervention envisagé pour l'opérateur ainsi que le président de l'établissement public ou du syndicat mixte mentionné à l'article L. 122-4 sont associés à l'élaboration du contrat de revitalisation artisanale et commerciale.

« Le projet de contrat, avant sa conclusion, est arrêté par l'organe délibérant des collectivités territoriales signataires.

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

II. – (*Non modifié*)

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

⑪

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en
première lecture**

CHAPITRE II

Rénovation énergétique

Article 55

I. – L'article L. 111-10-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« *Art. L. 111-10-3. – I. – Des actions de réduction de la consommation d'énergie finale sont mises en œuvre dans certains bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments à usage tertiaire existant à la date de publication de la loi n° du portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique afin de parvenir à une réduction de la consommation d'énergie finale pour l'ensemble des bâtiments soumis à l'obligation d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050, par rapport à 2010.*

« Les actions définies au présent article s'inscrivent en cohérence avec les objectifs fixés par la stratégie nationale de développement à faible intensité de carbone mentionnée à l'article L. 222-1 B du code de l'environnement.

« Tout bâtiment, partie de bâtiment ou ensemble de bâtiments soumis à l'obligation doit atteindre, pour chacune des années 2030, 2040 et 2050, les objectifs suivants :

« 1° Soit un niveau de consommation d'énergie finale réduit, respectivement, de 40 %, 50 % et 60 % par rapport à 2010 ;

« 2° Soit, notamment pour les bâtiments mis en service à compter du 1^{er} janvier 2011, un niveau de consommation d'énergie finale fixé en valeur absolue, en fonction de la consommation énergétique des bâtiments nouveaux de leur catégorie.

« Les objectifs mentionnés aux 1° et 2° du présent I peuvent être modulés en fonction :

« *a)* De contraintes techniques, architecturales, ou patrimoniales relatives aux bâtiments concernés ;

« *b)* D'un changement de l'activité exercée dans ces bâtiments ou du volume de cette activité ;

« *c)* De coûts manifestement disproportionnés des actions par rapport aux avantages attendus en termes de consommation d'énergie finale.

« La chaleur fatale autoconsommée par les bâtiments soumis à obligation peut être déduite de la consommation, contribuant ainsi à atteindre les objectifs.

« La consommation d'énergie liée à la recharge de tout véhicule électrique et hybride rechargeable est déduite

Texte adopté par le Sénat en première lecture

CHAPITRE II

Rénovation énergétique

Article 55

I. – L'article L. 111-10-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé : ①

« *Art. L. 111-10-3. – I. – Des actions de réduction de la consommation d'énergie finale sont mises en œuvre dans certains bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments à usage tertiaire existant à la date de publication de la loi n° du portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique afin de parvenir à une réduction de la consommation d'énergie finale pour l'ensemble des bâtiments soumis à l'obligation d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050, par rapport à 2010.* ②

« Les actions définies au présent article s'inscrivent en cohérence avec les objectifs fixés par la stratégie nationale de développement à faible intensité de carbone mentionnée à l'article L. 222-1 B du code de l'environnement. ③

« Tout bâtiment, partie de bâtiment ou ensemble de bâtiments soumis à l'obligation doit atteindre, pour chacune des années 2030, 2040 et 2050, les objectifs suivants : ④

« 1° Soit un niveau de consommation d'énergie finale réduit, respectivement, de 40 %, 50 % et 60 % par rapport à 2010 ; ⑤

« 2° Soit, notamment pour les bâtiments mis en service à compter du 1^{er} janvier 2011, un niveau de consommation d'énergie finale fixé en valeur absolue, en fonction de la consommation énergétique des bâtiments nouveaux de leur catégorie. ⑥

« Les objectifs mentionnés aux 1° et 2° du présent I peuvent être modulés en fonction : ⑦

« *a)* De contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales relatives aux bâtiments concernés ; ⑧

« *b)* D'un changement de l'activité exercée dans ces bâtiments ou du volume de cette activité ; ⑨

« *c)* De coûts manifestement disproportionnés des actions par rapport aux avantages attendus en termes de consommation d'énergie finale. ⑩

« La chaleur fatale autoconsommée par les bâtiments soumis à obligation peut être déduite de la consommation, contribuant ainsi à atteindre les objectifs. ⑪

« La consommation d'énergie liée à la recharge de tout véhicule électrique et hybride rechargeable est déduite ⑫

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

de la consommation énergétique du bâtiment et ne rentre pas dans la consommation de référence.

« II. – Les propriétaires des bâtiments ou des parties de bâtiments et, le cas échéant, les preneurs à bail sont soumis à l'obligation prévue au I pour les actions qui relèvent de leurs responsabilités respectives. Ils définissent ensemble les actions destinées à respecter cette obligation et mettent en œuvre les moyens correspondants chacun en ce qui les concerne.

« Chaque partie assure la transmission des consommations d'énergie des bâtiments ou parties de bâtiments la concernant pour suivi du respect de son obligation.

« L'évaluation du respect de l'obligation est annexée, à titre d'information :

« 1° En cas de vente, à la promesse ou au compromis de vente et, à défaut, à l'acte authentique de vente ;

« 2° En cas de location, au contrat de bail.

« III. – Un décret en Conseil d'État détermine :

« 1° Les catégories de bâtiments soumis à l'obligation prévue au I, en fonction de leur surface et du type d'activité qui y est exercée à titre principal ;

« 2° Pour chaque catégorie de bâtiments soumis à l'obligation, les conditions de détermination de l'objectif de réduction de consommation énergétique finale mentionné au 2° du même I ;

« 3° Les conditions d'application de la modulation prévue aux *a*, *b* et *c* dudit I ;

« 4° Les modalités de mise en place d'une plateforme informatique permettant de recueillir et de mettre à disposition des personnes soumises à l'obligation prévue au I, de manière anonymisée, à compter du 1^{er} janvier 2020, les données de consommation et d'assurer le suivi de la réduction de consommation d'énergie finale, ainsi que les modalités de transmission de ces données ;

« 5° Les modalités selon lesquelles l'évaluation et le ~~contrôle~~ du respect de l'obligation de réduction des consommations d'énergie finale, à chacune des échéances de 2030, 2040 et 2050, sont établis ;

« 6° Les modalités selon lesquelles sont publiés dans chaque bâtiment, partie de bâtiment ou ensemble de bâtiments soumis à l'obligation, par voie d'affichage ou tout autre moyen pertinent, sa consommation d'énergie finale au cours des trois années écoulées, les objectifs

Texte adopté par le Sénat en première lecture

de la consommation énergétique du bâtiment et ne rentre pas dans la consommation de référence.

« II. – Les propriétaires des bâtiments ou des parties de bâtiments et, le cas échéant, les preneurs à bail sont soumis à l'obligation prévue au I pour les actions qui relèvent de leurs responsabilités respectives en raison des dispositions contractuelles régissant leurs relations. Ils définissent ensemble les actions destinées à respecter cette obligation et mettent en œuvre les moyens correspondants chacun en ce qui les concerne, en fonction des mêmes dispositions contractuelles.

« Chaque partie assure la transmission des consommations d'énergie des bâtiments ou parties de bâtiments la concernant pour suivi du respect de son obligation.

« L'évaluation du respect de l'obligation est annexée, à titre d'information :

« 1° En cas de vente, à la promesse ou au compromis de vente et, à défaut, à l'acte authentique de vente ;

« 2° En cas de location, au contrat de bail.

« III. – Un décret en Conseil d'État détermine :

« 1° Les catégories de bâtiments soumis à l'obligation prévue au I, en fonction de leur surface et du type d'activité qui y est exercée à titre principal ;

« 2° Pour chaque catégorie de bâtiments soumis à l'obligation, les conditions de détermination de l'objectif de réduction de consommation énergétique finale mentionné au 2° du même I ;

« 3° Les conditions d'application de la modulation prévue aux *a*, *b* et *c* dudit I ;

« 4° Les modalités de mise en place d'une plateforme informatique permettant de recueillir et de mettre à disposition des personnes soumises à l'obligation prévue au même I, de manière anonymisée, à compter du 1^{er} janvier 2020, les données de consommation et d'assurer le suivi de la réduction de consommation d'énergie finale, ainsi que les modalités de transmission de ces données ;

« 5° Les modalités selon lesquelles l'évaluation et le constat du respect de l'obligation de réduction des consommations d'énergie finale, à chacune des échéances de 2030, 2040 et 2050, sont établis ;

« 6° Les modalités selon lesquelles sont publiés dans chaque bâtiment, partie de bâtiment ou ensemble de bâtiments soumis à l'obligation, par voie d'affichage ou tout autre moyen pertinent, sa consommation d'énergie finale au cours des trois années écoulées, les objectifs

⑬

⑭

⑮

⑯

⑰

⑱

⑲

⑳

㉑

㉒

㉓

㉔

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

passés et le prochain objectif à atteindre ;

« 7° (*nouveau*) ~~Les modalités de mise en œuvre d'une procédure de sanction administrative en cas de non-respect de l'obligation prévue au 1° du I.~~ »

II (*nouveau*). – Le présent article entre en vigueur à compter de la publication du décret en Conseil d'État mentionné au III de l'article L. 111-10-3 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction résultant du I du présent article, et au plus tard un an après la promulgation de la présente loi.

Texte adopté par le Sénat en première lecture

passés et le prochain objectif à atteindre ;

« 7° (*Supprimé*) »

II. – (*Non modifié*)

Article 55 bis AA (*nouveau*)

I. – Le titre IV du livre III du code de l'énergie est complété par un chapitre VI ainsi rédigé :

« CHAPITRE VI

« Colonnes montantes électriques

« Art. L. 346-1. – La colonne montante électrique désigne l'ensemble des ouvrages électriques situés en aval du coupe-circuit principal nécessaires au raccordement au réseau public de distribution d'électricité des différents consommateurs ou producteurs situés au sein d'un même immeuble, ou de bâtiments séparés construits sur une même parcelle cadastrale, à l'exception des dispositifs de comptage.

« Art. L. 346-2. – Les colonnes montantes électriques mises en service avant la promulgation de la loi n° du portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique appartiennent au réseau public de distribution d'électricité.

« Le premier alinéa entre en vigueur à l'issue d'un délai de deux ans à compter de la promulgation de la loi n° du précitée. Dans ce même délai, les propriétaires ou copropriétaires des immeubles dans lesquels sont situés ces ouvrages peuvent :

« – notifier au gestionnaire de réseau l'acceptation du transfert définitif au réseau public de distribution d'électricité desdits ouvrages, qui prend alors effet à compter de la notification. Le transfert est effectué à titre gratuit, sans contrepartie pour le gestionnaire de réseau. Le gestionnaire de réseau ne peut s'opposer au transfert ni exiger une contrepartie financière ;

« – revendiquer la propriété de ces ouvrages, sauf si le gestionnaire de réseau ou l'autorité concédante apporte la preuve que lesdits ouvrages appartiennent déjà au réseau public de distribution d'électricité. »

« Art. L. 346-3. – Les colonnes montantes électriques mises en service à compter de la promulgation de la loi n° du portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique appartiennent au réseau

②5

②6

①

②

③

④

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en première lecture

public de distribution d'électricité.

« Art. L. 346-4. – Lorsque les propriétaires ou copropriétaires des immeubles dans lesquels sont situés ces ouvrages en ont obtenu la propriété en application du dernier alinéa de l'article L. 346-2, les colonnes montantes électriques peuvent être transférées, à la demande des mêmes propriétaires ou copropriétaires, au réseau public de distribution d'électricité sous réserve de leur bon état de fonctionnement. Elles sont transférées à titre gratuit, sans contrepartie pour le gestionnaire de réseau. Le gestionnaire de réseau ne peut s'opposer au transfert des ouvrages en bon état de fonctionnement ni exiger une contrepartie financière. Il détermine, le cas échéant, les travaux électriques à réaliser pour assurer le bon état de fonctionnement desdits ouvrages.

« Le premier alinéa du présent article entre en vigueur à l'issue d'un délai de deux ans à compter de la promulgation de la loi n° du portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

« Art. L. 346-5. – Les ouvrages mentionnés aux articles L. 344-1 et L. 345-2 ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre. »

II. – Nonobstant les éventuelles clauses contraires des contrats de concession, les entreprises concessionnaires de la distribution publique d'électricité ne sont tenues, au cours et à l'issue des contrats vis-à-vis de l'autorité concédante, à aucune obligation financière liée aux provisions pour renouvellement des colonnes montantes électriques transférées au réseau public de distribution d'électricité au titre du I du présent article.

.....

Article 55 bis B (nouveau)

I.— La section 4 du chapitre I^{er} du titre I^{er} du livre I^{er} du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :

1° ~~Au début~~, il est ~~ajouté~~ un article L. ~~111-8-5~~ ainsi rédigé :

« Art. L. ~~111-8-5~~. – Un décret en Conseil d'État définit :

« 1° Pour les produits de construction, les modalités de calcul et de formalisation ~~dans la déclaration de performance environnementale du produit~~ :

« a) ~~Des~~ émissions de gaz à effet de serre tout au long du cycle de vie ~~du bâtiment dans lequel ils sont incorporés~~ ;

« b) ~~De~~ leur contribution au stockage ~~temporaire~~

.....

Article 55 bis B

La section 4 du chapitre I^{er} du titre I^{er} du livre I^{er} du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :

1° Après l'article L. 111-9-1, il est inséré un article L. 111-9-2 ainsi rédigé :

« Art. L. 111-9-2. – Un décret en Conseil d'État définit :

« 1° Pour les produits de construction et équipements, les modalités de calcul et de formalisation des informations nécessaires au respect des exigences mentionnées à l'article L. 111-9, en particulier :

« a) Les émissions de gaz à effet de serre tout au long du cycle de vie ;

« b) Leur contribution au stockage du carbone de

⑩

⑪

⑫

⑬

①

②

③

④

⑤

⑥

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

~~de ces gaz pendant la durée de vie des bâtiments ;~~

~~« c) De la quantité de matériaux biosourcés ou recyclables qui leur sont incorporés ;~~

~~« 2° Les catégories de produits dont la déclaration de performance environnementale doit indiquer leur impact sur la qualité de l'air intérieur du bâtiment ;~~

~~« 3° Les obligations de transmission des déclarations de performance environnementale des produits de construction à l'observatoire de la performance environnementale des produits de construction ;~~

~~« 4° Les obligations de compétences et d'indépendance des personnes réalisant ou vérifiant les déclarations de performance environnementale des produits de construction. » ;~~

2° À la première phrase de l'article L. 111-9-1, les mots : « la réglementation thermique a été prise » sont remplacés par les mots : « les réglementations environnementales et thermiques ont été prises ».

Article 55 bis C (nouveau)

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

~~1° L'article L. 134-3-1 est ainsi modifié :~~

~~a) Au premier alinéa, les mots : « à des fins d'information » sont supprimés ;~~

~~b) Le second alinéa est supprimé ;~~

~~2° Le dernier alinéa du II de l'article L. 271-4 est supprimé.~~

~~II. L'avant dernier alinéa de l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 13 décembre 1986 est supprimé.~~

~~III. Le présent article entre en vigueur le 1^{er} janvier 2020.~~

Article 55 bis D (nouveau)

L'article L. 228-4 du code de l'environnement est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Dans le domaine de la construction ou de la rénovation de bâtiments, elle prend en compte les

Texte adopté par le Sénat en première lecture

l'atmosphère pendant la durée de vie des bâtiments ;

« c) La quantité de matériaux issus de ressources renouvelables ou du recyclage qui leur sont incorporés ;

« d) (nouveau) Pour certaines catégories de produits et équipements, leurs impacts sur la qualité de l'air intérieur du bâtiment ;

« 2° *(Supprimé)*

« 3° Les obligations de mise à disposition du public de ces informations ;

« 4° Les obligations de compétences et la garantie d'indépendance et d'impartialité des personnes vérifiant ces informations. » ;

2° À la première phrase de l'article L. 111-9-1, les mots : « la réglementation thermique a été prise » sont remplacés par les mots : « les réglementations environnementales et thermiques ont été prises ».

**Article 55 bis C
(Supprimé)**

Article 55 bis D

L'article L. 228-4 du code de l'environnement est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Dans le domaine de la construction ou de la rénovation de bâtiments, elle prend en compte les

⑦

⑧

⑨

⑩

⑪

⑫

①

②

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

exigences de lutte contre les émissions de gaz à effet de serre et du stockage de carbone et veille au recours à des matériaux renouvelables ~~d'origine biosourcée~~. »

Article 55 bis (nouveau)

I. – L'article L. 111-9 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Au début, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Les ~~caractéristiques~~ énergétiques et environnementales des bâtiments et parties de bâtiments neufs s'inscrivent dans une exigence de lutte contre ~~les changements climatiques~~, de sobriété de la consommation de la ressource et de préservation de la qualité de l'air intérieur. Elles répondent à des objectifs d'économies d'énergie, de limitation de l'empreinte carbone par le stockage carbone durant la vie du bâtiment, de recours à des matériaux renouvelables ~~d'origine biosourcée~~, d'incorporation de matériaux issus du recyclage, de recours aux énergies renouvelables et d'amélioration de la qualité de l'air intérieur. » ;

2° Le troisième alinéa est ainsi rédigé :

« – à partir de 2020, pour les constructions nouvelles, en fonction des différentes catégories de bâtiments, le niveau d'empreinte carbone à respecter, évalué sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment, en intégrant la capacité de stockage du carbone dans les matériaux ; »

3° Après le même troisième alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

« – les exigences en matière de qualité de l'air intérieur des bâtiments ;

« – les exigences en matière de recours à des matériaux renouvelables ~~d'origine biosourcée~~ ou d'incorporation de matériaux issus du recyclage ;

« – les exigences en matière de stockage de carbone pendant ~~les phases de construction et de démolition des bâtiments~~ ; ».

II. – Au second alinéa de l'article L. 152-1 du code de la construction et de l'habitation, le mot : « deuxième » est remplacé par le mot : « troisième ».

Article 55 ter (nouveau)

I. – L'article L. 111-10-5 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Art. L. 111-10-5. – I. – Il est créé pour tout logement un carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien de ce logement.

Texte adopté par le Sénat en première lecture

exigences de lutte contre les émissions de gaz à effet de serre et du stockage de carbone et veille au recours à des matériaux renouvelables. »

Article 55 bis

I. – L'article L. 111-9 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Au début, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Les performances énergétiques, environnementales et sanitaires des bâtiments et parties de bâtiments neufs s'inscrivent dans une exigence de lutte contre le changement climatique, de sobriété de la consommation de la ressource et de préservation de la qualité de l'air intérieur. Elles répondent à des objectifs d'économies d'énergie, de limitation de l'empreinte carbone par le stockage du carbone de l'atmosphère durant la vie du bâtiment, de recours à des matériaux issus de ressources renouvelables, d'incorporation de matériaux issus du recyclage, de recours aux énergies renouvelables et d'amélioration de la qualité de l'air intérieur. » ;

2° Le troisième alinéa est ainsi rédigé :

« – à partir de 2020, pour les constructions nouvelles, en fonction des différentes catégories de bâtiments, le niveau d'empreinte carbone à respecter, évalué sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment, en intégrant la capacité de stockage du carbone dans les matériaux ; »

3° Après le même troisième alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

« – les exigences en matière de qualité de l'air intérieur des bâtiments ;

« – les exigences en matière de recours à des matériaux renouvelables ou d'incorporation de matériaux issus du recyclage ;

« – les exigences en matière de stockage de carbone pendant le cycle de vie du bâtiment ; ».

II. – (*Non modifié*)

Article 55 ter

I. – L'article L. 111-10-5 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Art. L. 111-10-5. – I. – Il est créé pour tout logement un carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien de ce logement.

①

②

③

④

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

①

②

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

« Constituent des logements au sens du présent article les locaux destinés à l'habitation mentionnés à l'article L. 631-7.

« Ce carnet ~~est un outil permettant~~ de connaître l'état du logement et du bâtiment, lorsque le logement est soumis au statut de la copropriété, le fonctionnement de leurs équipements et d'accompagner l'amélioration progressive de leur performance environnementale. Les éléments contenus dans le carnet n'ont qu'une valeur informative.

« Ce carnet ~~est un outil permettant~~ l'accompagnement et le suivi de l'amélioration de la performance énergétique et environnementale du bâtiment et du logement pour toute la durée de vie de celui-ci. Les éléments contenus dans le carnet n'ont qu'une valeur informative.

« ~~Ce~~ carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien ~~mentionne l'ensemble des informations utiles à la bonne utilisation, à l'entretien et à l'amélioration progressive de la performance énergétique du logement et des parties communes lorsque le logement est soumis au statut de la copropriété. L'opérateur d'un tel service est tenu à déclaration~~ auprès de l'État ~~et d'assurer~~ la possibilité de récupérer les informations et la portabilité du carnet numérique sans frais de gestion supplémentaires.

« ~~Le carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien est un service en ligne sécurisé qui regroupe les informations visant à améliorer l'information des propriétaires, des acquéreurs et des occupants des logements.~~

« Le carnet numérique intègre le dossier de diagnostic technique mentionné à l'article L. 271-4 et, lorsque le logement est soumis au statut de la copropriété, les documents mentionnés à l'article L. 721-2.

« II. – Le carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement est obligatoire pour toute construction neuve dont le permis de construire est déposé à compter du 1^{er} janvier 2020 et pour tous les logements et immeubles existants faisant l'objet d'une mutation ~~fixée par décret et antérieure au~~ 1^{er} janvier 2025.

« III. – Le carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement est établi et mis à jour :

« 1° Pour les constructions neuves, par le maître de l'ouvrage qui renseigne le carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien et est tenu de le

Texte adopté par le Sénat en première lecture

« Constituent des logements au sens du présent article les locaux destinés à l'habitation mentionnés à l'article L. 631-7. Le carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien n'est pas obligatoire pour les logements locatifs sociaux qui appartiennent ou qui sont gérés par les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2, par les sociétés d'économie mixte mentionnées à l'article L. 481-1 et par les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2.

« Ce carnet permet de connaître l'état du logement et du bâtiment, lorsque le logement est soumis au statut de la copropriété, le fonctionnement de leurs équipements et d'accompagner l'amélioration progressive de leur performance environnementale. Les éléments contenus dans le carnet n'ont qu'une valeur informative.

« Ce carnet permet l'accompagnement et le suivi de l'amélioration de la performance énergétique et environnementale du bâtiment et du logement pour toute la durée de vie de celui-ci. Les éléments contenus dans le carnet n'ont qu'une valeur informative.

« Le carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien est un service en ligne sécurisé qui regroupe les informations visant à améliorer l'information des propriétaires, des acquéreurs et des occupants des logements. L'opérateur de ce service le déclare auprès de l'autorité administrative et assure la possibilité de récupérer les informations et la portabilité du carnet numérique sans frais de gestion supplémentaires.

(Alinéa supprimé)

« Le carnet numérique intègre le dossier de diagnostic technique mentionné à l'article L. 271-4 et, lorsque le logement est soumis au statut de la copropriété, les documents mentionnés à l'article L. 721-2.

« II. – Le carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement est obligatoire pour toute construction neuve dont le permis de construire est déposé à compter du 1^{er} janvier 2020 et pour tous les logements et immeubles existants faisant l'objet d'une mutation à compter du 1^{er} janvier 2025.

« III. – Le carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement est établi et mis à jour :

« 1° Pour les constructions neuves, par le maître de l'ouvrage qui renseigne le carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien et est tenu de le

③

④

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

transmettre à son acquéreur à la ~~réception~~ du logement ;

« 2° Pour les logements existants, par le propriétaire du logement. Le syndicat des copropriétaires transmet les informations relatives aux parties communes.

« ~~Ce carnet est transféré au nouveau propriétaire lors de tout changement de propriété du logement et au plus tard à la signature de l'acte de mutation. »~~

II. – Un décret en Conseil d'État, publié dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la présente loi, précise les modalités d'application du présent article.

Article 55 *sexies* (nouveau)

~~À titre expérimental, et pour une durée de deux ans à compter de la publication de la présente loi, les collectivités territoriales volontaires peuvent mettre en place une stratégie territoriale de résorption de la précarité énergétique.~~

~~Élaborée et mise en œuvre en coordination avec les travailleurs sociaux, les associations, les opérateurs habitat et les entreprises locales du bâtiment, cette stratégie vise à réduire de 15 % la précarité énergétique sur le territoire concerné. Elle s'appuie sur la création d'une instance territoriale de la résorption de la précarité énergétique réunissant l'ensemble des parties prenantes pour coordonner leurs actions de lutte contre la précarité énergétique.~~

~~Cette stratégie territoriale rassemble les acteurs concernés, réalise un diagnostic partagé du territoire, définit les actions à mettre en œuvre pour identifier les ménages en situation de précarité énergétique et pour systématiser les diagnostics énergétiques des logements et l'accompagnement des ménages concernés afin de massifier les opérations de rénovation destinées aux ménages en situation de précarité énergétique.~~

~~Cette stratégie expérimente une simplification des différents guichets d'information des ménages pour fournir une information intégrée technique et juridique en matière de rénovation, construction, location et vente ainsi qu'en matière d'aides financières locales ou nationales associées.~~

CHAPITRE III

Lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil

Texte adopté par le Sénat en première lecture

transmettre à son acquéreur à la livraison du logement ;

« 2° Pour les logements existants, par le propriétaire du logement. Le syndicat des copropriétaires transmet au propriétaire les informations relatives aux parties communes. ⑪

« Le carnet est transféré à l'acquéreur du logement au plus tard lors de la signature de l'acte de mutation. » ⑫

II. – (*Non modifié*) ⑬

Article 55 *sexies* (Supprimé)

CHAPITRE III

Lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

.....

Article 56 bis (nouveau)

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

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

Article 56 ter (nouveau)

La section 6 du chapitre II du titre préliminaire du livre III du code de la construction et de l'habitation est complétée par un article L. 302-20 ainsi rédigé :

« ~~Art. L. 302-20.~~ Les plans locaux de lutte contre l'habitat indigne prévus aux articles L. 302-17 à L. 302-19 sont adoptés avant le 31 décembre 2020. »

Article 56 quater (nouveau)

Le titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° L'article L. 634-1 est ainsi modifié :

a) Le I est ~~complété par un alinéa~~ ainsi rédigé :

Texte adopté par le Sénat en première lecture

.....

Article 56 bis A (nouveau)

Après l'article 225-15 du code pénal, il est inséré un article 225-15-1 A ainsi rédigé :

« Art. 225-15-1 A. – Les personnes physiques coupables et les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues à l'article 121-2, encourrent également la peine complémentaire de confiscation de tout ou partie des biens leur appartenant ou, sous réserve des droits du propriétaire de bonne foi, dont elles ont la libre disposition, quelle qu'en soit la nature, meubles ou immeubles, divis ou indivis. »

**Article 56 bis
(Supprimé)**

**Article 56 ter
(Alinéa supprimé)**

Les plans locaux de lutte contre l'habitat indigne prévus aux articles L. 302-17 à L. 302-19 du code de la construction et de l'habitation sont adoptés avant le 31 décembre 2020.

Article 56 quater

Le titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° L'article L. 634-1 est ainsi modifié :

a) Le I est ainsi modifié :

– au début de la première phrase, les mots : « L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal » sont remplacés par les mots : « Le maire » ;

– la même première phrase est complétée par les mots : « ou pour assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publiques » ;

①

②

①

②

③

④

⑤

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

« Ce dispositif de déclaration ne s'applique pas aux logements mis en location par un organisme de logement social, ni aux logements qui font l'objet d'une convention prévue à l'article L. 351-2. » ;

b) Il est ajouté un III ainsi rédigé :

~~« III. À la demande d'une ou plusieurs communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, l'organe délibérant de cet établissement peut déléguer à ces communes la mise en œuvre et le suivi, sur leurs territoires respectifs, des articles L. 634-3 à L. 634-4 s'agissant des zones soumises à déclaration de mise en location.~~

~~« Cette délégation est limitée à la durée de validité du plan local de l'habitat. Le maire de chaque commune délégataire adresse à l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation. » ;~~

2° ~~Le premier alinéa de l'article L. 634-3 est complété par une phrase ainsi rédigée : « Cette déclaration ne concerne pas les propriétaires ou les logements mentionnés au second alinéa du I de l'article L. 634-1. » ;~~

3° L'article L. 635-1 est ainsi modifié :

a) Le I est ~~complété par un alinéa~~ ainsi rédigé :

Texte adopté par le Sénat en première lecture

– il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Ce dispositif de déclaration ne s'applique pas aux logements mis en location par un organisme de logement social, ni aux logements qui font l'objet d'une convention prévue à l'article L. 351-2. » ;

a bis) (nouveau) Aux première et seconde phrases du II, le mot : « délibération » est remplacé par le mot : « décision » ;

b) *(Supprimé)*

1° bis) (nouveau) À l'article L. 634-2, le mot : « délibération » est remplacé par le mot : « décision » ;

1° ter) (nouveau) L'article L. 634-3 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, » sont supprimés ;

b) À la première phrase du deuxième alinéa, le mot : « délibération » est remplacé par le mot : « décision » ;

2° *(Supprimé)*

3° L'article L. 635-1 est ainsi modifié :

a) Le I est ainsi modifié :

– au début de la première phrase, les mots : « L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal » sont remplacés par les mots : « Le maire » ;

– la deuxième phrase est complétée par les mots : « ou pour assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

⑪

⑫

⑬

⑭

⑮

⑯

⑰

⑱

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

« Ce dispositif d'autorisation préalable ne s'applique pas aux logements mis en location par un organisme de logement social, ni aux logements qui bénéficient d'une convention avec l'État en application de l'article L. 351-2. » ;

~~b) Il est ajouté un III ainsi rédigé :~~

~~« III. À la demande d'une ou plusieurs communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, l'organe délibérant de cet établissement peut déléguer à ces communes la mise en œuvre et le suivi sur leurs territoires respectifs des articles L. 635-3 à L. 635-10 s'agissant des zones soumises à déclaration de mise en location.~~

~~« Cette délégation est limitée à la durée de validité du plan local de l'habitat. Le maire de chaque commune délégataire adresse à l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation. » ;~~

~~4° Le premier alinéa de l'article L. 635-3 est complété par une phrase ainsi rédigée : « Cette autorisation préalable ne concerne pas les logements mentionnés au second alinéa du I de l'article L. 635-1. »~~

Texte adopté par le Sénat en première lecture

salubrité publiques » :

– il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Ce dispositif d'autorisation préalable ne s'applique pas aux logements mis en location par un organisme de logement social, ni aux logements qui bénéficient d'une convention avec l'État en application de l'article L. 351-2. » ;

a bis) (nouveau) Aux première et seconde phrases du II, le mot : « délibération » est remplacé par le mot : « décision » :

~~b) (Supprimé)~~

3° bis (nouveau) À l'article L. 635-2, le mot : « délibération » est remplacé par le mot : « décision » :

4° L'article L. 635-3 est ainsi modifié :

a) (nouveau) Au premier alinéa, les mots : « par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, » sont supprimés ;

b) (nouveau) Le second alinéa est ainsi rédigé :

« Le maire peut refuser ou soumettre à conditions l'autorisation préalable de mise en location lorsque celle-ci est susceptible de porter atteinte au bon ordre, à la sûreté, à la sécurité et à la salubrité publiques. La décision de rejet de la demande d'autorisation préalable de mise en location est motivée et précise, le cas échéant, la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences de sécurité et de salubrité précitées. » ;

5° (nouveau) L'article L. 635-4 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est ainsi modifié :

– à la première phrase, les mots : « à

(19)

(20)

(21)

(22)

(23)

(24)

(25)

(26)

(27)

(28)

(29)

(30)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Article 56 quinquies (nouveau)

I. — Au 5° ~~bis~~ de l'article 225-19 du code pénal, le mot : « cinq » est remplacé par le mot : « dix ».

II. — Au 3° du IV de l'article L. 1337-4 du code de la santé publique, le mot : « cinq » est remplacé par le mot : « dix ».

Texte adopté par le Sénat en première lecture

l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, à la commune » sont remplacés par les mots : « au maire » ;

— à la deuxième phrase, le mot : « délibération » est remplacé par le mot : « décision » ;

b) Au troisième alinéa, les mots : « le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou » sont supprimés ;

6° (nouveau) L'article L. 635-7 est ainsi modifié :

a) À la première phrase du premier alinéa, les mots : « de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, de la commune » sont remplacés par les mots : « du maire » ;

b) Au deuxième alinéa, les mots : « le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, » sont supprimés.

Article 56 quinquies A (nouveau)

Après le 3° de l'article 776 du code de procédure pénale, il est inséré un 3° bis ainsi rédigé :

« 3° bis Aux maires et aux présidents d'établissements publics de coopération intercommunale saisis d'une demande d'autorisation préalable aux travaux en application de l'article L. 111-6-1-1 ou de l'article L. 111-6-1-2 du code de la construction et de l'habitation, d'une déclaration de mise en location en application des articles L. 634-1 à L. 634-5 du même code ou d'une demande d'autorisation préalable de mise en location en application des articles L. 635-1 à L. 635-11 dudit code ; ».

Article 56 quinquies B (nouveau)

Le dernier alinéa du I de l'article L. 551-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée : « Dans ce cas, le maire de la commune sur le territoire de laquelle est situé le bien en est informé. »

Articles 56 quinquies et 56 sexies A (Supprimés)

①

②

③

④

⑤

①

②

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

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

1° Au 3° du VII de l'article L. 123-3, le mot : « cinq » est remplacé par le mot : « dix » ;

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

Article 56 *sexies* A (nouveau)

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

1° Le 1° du VII de l'article L. 123-3, du III de l'article L. 511-6 et du II de l'article L. 521-4 est complété par une phrase ainsi rédigée : « Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation ; »

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

H. — Le 5° de l'article 225-19 du code pénal est complété par une phrase ainsi rédigée : « Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 est égal à celui de l'indemnité d'expropriation ; ».

III. — L'article L. 1337-4 du code de la santé publique est ainsi modifié :

1° Le 1° du IV est complété par une phrase ainsi rédigée : « Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation ; »

2° Le V est complété par une phrase ainsi rédigée : « Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code

Texte adopté par le Sénat en première lecture

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation. »

Article 56 *sexies* B (nouveau)

I. – ~~L'article 225-19 du code pénal est complété par un alinéa ainsi rédigé :~~

« Le prononcé des peines complémentaires mentionnées ~~aux 4° bis, 5° et 5° bis~~ est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable de l'infraction prévue à l'article 225-14. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur. »

II. – ~~Le IV de l'article L. 1337-4 du code de la santé publique est complété par un alinéa ainsi rédigé :~~

Texte adopté par le Sénat en première lecture

Article 56 *sexies* B

I. – Le code pénal est ainsi modifié :

1° Les 4° bis et 5° bis de l'article 225-19 sont abrogés ;

2° La section 6 du chapitre V du titre II du livre II est complétée par un article 225-26 ainsi rédigé :

« Art. 225-26. – I. – Les personnes physiques et morales coupables de l'infraction de soumission à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine prévue à l'article 225-14 encourent également les peines complémentaires suivantes :

« 1° La confiscation de tout ou partie de leurs biens, quelle qu'en soit la nature, meubles ou immeubles, divis ou indivis, ayant servi à commettre l'infraction. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 est égal à celui de l'indemnité d'expropriation ;

« 2° L'interdiction pour une durée de dix ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce. Cette interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds de commerce soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier, soit sous forme de parts immobilières ; cette interdiction ne porte toutefois pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel.

« II. – Le prononcé des peines complémentaires mentionnées au I est obligatoire. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur. »

II. – L'article L. 1337-4 du code de la santé publique est ainsi modifié :

1° Le IV est ainsi modifié :

a) Le 1° est complété par une phrase ainsi rédigée : « Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause

①

②

③

④

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

« Le prononcé des peines complémentaires mentionnées aux 1° et 3° est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur. »

Texte adopté par le Sénat en première lecture

d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation. » :

b) Le 1° bis est abrogé :

c) Le 3° est ainsi rédigé :

« 3° L'interdiction pour une durée de dix ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce. Cette interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds de commerce soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier, soit sous forme de parts immobilières ; cette interdiction ne porte toutefois pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel. » :

d) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Le prononcé des peines complémentaires mentionnées aux 1° et 3° du présent IV est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur. » :

2° Le V est ainsi rédigé :

« V. – Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues à l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues à l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code.

« Elles encourent également la peine complémentaire d'interdiction, pour une durée de dix ans au plus, d'acheter ou d'être usufruitier d'un bien immobilier à usage d'habitation, ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

« La confiscation mentionnée au 8° du même article 131-39 porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

« Le prononcé de la peine de confiscation mentionnée au même 8° et de la peine d'interdiction d'acheter ou d'être usufruitier mentionnée au deuxième alinéa du présent V est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision

⑪

⑫

⑬

⑭

⑮

⑯

⑰

⑱

⑲

⑳

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

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

1° ~~Le VII de l'article L. 123-3 et le III de l'article L. 511-6 sont complétés par un alinéa ainsi rédigé :~~

« Le prononcé des peines complémentaires mentionnées aux 1° et 3° est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur. » ;

Texte adopté par le Sénat en première lecture

spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

« Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation. »

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

1° L'article L. 123-3 est ainsi modifié :

a) Le 1° du VII est complété par une phrase ainsi rédigée : « Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation. » ;

b) Le 1° bis du même VII est abrogé ;

c) Le 3° dudit VII est ainsi rédigé :

« 3° L'interdiction pour une durée de dix ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce. Cette interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds de commerce soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier, soit sous forme de parts immobilières ; cette interdiction ne porte toutefois pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel. » ;

d) Le même VII est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le prononcé des peines complémentaires mentionnées aux 1° et 3° est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur. » ;

e) Le VIII est ainsi rédigé :

« VIII. – Les personnes morales encourent, outre l'amende prévue à l'article 131-38 du code pénal, les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de

(21)

(22)

(23)

(24)

(25)

(26)

(27)

(28)

(29)

(30)

(31)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

2° Le 1° du II de l'article L. 521-4 est complété par une phrase ainsi rédigée : « Cette confiscation est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer cette peine, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur » ;

Texte adopté par le Sénat en première lecture

l'article 131-39 du même code.

« Elles encourent également la peine complémentaire d'interdiction, pour une durée de dix ans au plus, d'acheter ou d'être usufruitier d'un bien immobilier à usage d'habitation, ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement. »

« La confiscation mentionnée au 8° du même article 131-39 porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction. »

« Le prononcé de la peine de confiscation mentionnée au même 8° et de la peine d'interdiction d'acheter ou d'être usufruitier mentionnée au deuxième alinéa du présent VIII est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur. »

« Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation. » ;

2° L'article L. 511-6 est ainsi modifié :

a) Le 1° A du III est abrogé ;

b) Le 1° du même III est complété par une phrase ainsi rédigée : « Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation. » ;

c) Le 3° dudit III est ainsi rédigé :

« 3° L'interdiction pour une durée de dix ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce. Cette interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds de commerce soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier, soit sous forme de parts immobilières ; cette interdiction ne porte toutefois pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel. » ;

③2

③3

③4

③5

③6

③7

③8

③9

④0

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en première lecture

d) Le même III est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le prononcé des peines complémentaires mentionnées aux 1° et 3° du présent III est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur. » ;

e) Le IV est ainsi rédigé :

« IV. – Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues à l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues à l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code.

« Elles encourent également la peine complémentaire d'interdiction, pour une durée de dix ans au plus, d'acheter ou d'être usufruitier d'un bien immobilier à usage d'habitation, ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

« La confiscation mentionnée au 8° du même article 131-39 porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

« Le prononcé de la peine de confiscation mentionnée au même 8° et de la peine d'interdiction d'acheter ou d'être usufruitier mentionnée au deuxième alinéa du présent IV est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

« Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation. » ;

3° L'article L. 521-4 est ainsi modifié :

a) Le 1° du II est complété par une phrase ainsi rédigée : « Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation. » ;

(41)

(42)

(43)

(44)

(45)

(46)

(47)

(48)

(49)

(50)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en première lecture

b) Le même II est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

(51)

« 3° L'interdiction pour une durée de dix ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce. Cette interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds de commerce soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier, soit sous forme de parts immobilières ; cette interdiction ne porte toutefois pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel.

(52)

« Le prononcé des peines complémentaires mentionnées aux 1° et 3° du présent II est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur. » ;

(53)

c) Le deuxième alinéa du III est complété par une phrase ainsi rédigée : « Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation. » ;

(54)

d) Après le deuxième alinéa du même III, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

(55)

« Elles encourent également la peine complémentaire d'interdiction, pour une durée de dix ans au plus, d'acheter ou d'être usufruitier d'un bien immobilier à usage d'habitation, ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

(56)

« Le prononcé de la peine de confiscation mentionnée au 8° de l'article 131-39 du même code et de la peine d'interdiction d'acheter ou d'être usufruitier mentionnée au troisième alinéa du présent III est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur. » ;

(57)

4° Le premier alinéa du I de l'article L. 551-1 est ainsi modifié :

(58)

a) Les références : « au 5° bis de l'article 225-19 du code pénal, au 3° du IV de l'article L. 1337-4 du code

(59)

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en
première lecture**

Article 56 *sexies* C (nouveau)

I. – Après l'article L. 322-7 du code des procédures civiles d'exécution, il est inséré un article L. 322-7-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 322-7-1.* – La personne condamnée à l'une des peines complémentaires prévues au ~~5° bis~~ de l'article ~~225-19~~ du code pénal, au 3° du IV de l'article L. 1337-4 du code de la santé publique, au 3° du VII de l'article L. 123-3 du code de la construction et de l'habitation ~~et~~ au 3° du III de l'article L. 511-6 du même code ne peut se porter enchérisseur pendant la durée de cette peine, sauf dans le cas d'une acquisition pour une occupation à titre personnel. »

II. – Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du I.

Article 56 *sexies* D (nouveau)

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

1° Le premier alinéa du III de l'article L. 542-2 est complété par les mots : « ou si cette mise en conformité, réalisée dans le délai susmentionné, ne procède pas de travaux qui ont été engagés par le propriétaire mais qui ont été réalisés d'office en exécution d'une mesure de police au titre de la lutte contre l'habitat indigne » ;

2° Le premier alinéa du III de l'article L. 831-3 est

Texte adopté par le Sénat en première lecture

de la santé publique et au 3° du VII de l'article L. 123-3 et au 3° du III de l'article L. 511-6 du présent code » sont remplacées par les références : « au 2° du I de l'article 225-26 du code pénal, au 3° du IV et au deuxième alinéa du V de l'article L. 1337-4 du code de la santé publique ainsi qu'au 3° du VII et au deuxième alinéa du VIII de l'article L. 123-3, au 3° du III et au deuxième alinéa du IV de l'article L. 511-6 et au 3° du II et au deuxième alinéa du III de l'article L. 521-4 du présent code » :

b) Les mots : « personne physique » sont supprimés :

5° Au III de l'article L. 651-10, les références : « et aux 3° et 5° de l'article 225-19 » sont remplacées par les références : « , aux 3° et 5° de l'article 225-19 et au 1° du I de l'article 225-26 ».

IV. – Le 4° du III entre en vigueur le premier jour du sixième mois suivant la publication de la présente loi.

Article 56 *sexies* C

I. – Après l'article L. 322-7 du code des procédures civiles d'exécution, il est inséré un article L. 322-7-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 322-7-1.* – La personne condamnée à l'une des peines complémentaires prévues au 2° du I de l'article ~~225-26~~ du code pénal, au 3° du IV et au deuxième alinéa du V de l'article L. 1337-4 du code de la santé publique, au 3° du VII et au deuxième alinéa du VIII de l'article L. 123-3 du code de la construction et de l'habitation, au 3° du III et au deuxième alinéa du IV de l'article L. 511-6 et au 3° du II et au troisième alinéa du III de l'article L. 521-4 du même code ne peut se porter enchérisseur pendant la durée de cette peine pour l'acquisition d'un bien immobilier à usage d'habitation ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement, sauf dans le cas d'une acquisition pour une occupation à titre personnel. »

II. – (*Non modifié*)

Article 56 *sexies* D

I. – (*Non modifié*)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

complété par les mots : « ou si cette mise en conformité, réalisée dans le délai susmentionné, ne procède pas de travaux qui ont été engagés par le propriétaire mais qui ont été réalisés d'office en exécution d'une mesure de police au titre de la lutte contre l'habitat indigne ».

~~II. – Le Gouvernement dépose sur le bureau de l'Assemblée nationale et du Sénat, avant la fin du mois de février 2019, un rapport sur la mise en œuvre des mesures de conservation de l'allocation de logement, portant notamment sur le nombre de procédures déclenchées et le montant détaillé des sommes non restituées aux bailleurs. Le rapport s'attache particulièrement à proposer des pistes pertinentes d'utilisation des sommes conservées non restituées aux bailleurs.~~

Article 56 *sexies* (nouveau)

~~Les syndics de copropriété prévus à l'article 17 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 17-2 de la même loi, déclarent au procureur de la République les activités de location, dans la copropriété, de locaux à usage d'habitation dont l'exploitation est contraire aux prescriptions du règlement sanitaire départemental ou est susceptible de porter atteinte à la dignité humaine, à la sécurité des personnes ou à la santé publique sur le fondement de l'article 225-14 du code pénal, de l'article L. 1337-4 du code de la santé publique et des articles L. 123-3, L. 511-6 et L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation. Cette déclaration est sans préjudice de l'éventuelle déclaration de soupçon prévue à l'article L. 561-15 du code monétaire et financier.~~

Texte adopté par le Sénat en première lecture

II. – (*Supprimé*)

Article 56 *sexies*

I. – Après l'article 18-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il est inséré un article 18-1-1 ainsi rédigé :

« Art. 18-1-1 (nouveau). – Le syndic signale au procureur de la République les faits qui sont susceptibles de constituer une des infractions prévues aux articles 225-14 du code pénal, L. 1337-4 du code de la santé publique et L. 511-6 et L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation.

« Ce signalement est effectué sans préjudice, le cas échéant, de la déclaration prévue à l'article L. 561-15 du code monétaire et financier.

« Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndics mentionnés à l'article 17-2 de la présente loi. »

II (nouveau). – Après l'article 8-2 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, il est inséré un article 8-2-1 ainsi rédigé :

« Art. 8-2-1. – Les personnes exerçant les activités désignées aux 1°, 6° et 9° de l'article 1^{er} de la présente loi signalent au procureur de la République les faits qui sont susceptibles de constituer une des infractions prévues aux

②

①

②

③

④

⑤

⑥

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Article 57

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

1° L'article L. 123-3 est ainsi modifié :

a) ~~Au~~ premier alinéa du II, les mots : « la non-exécution des travaux qu'il prescrit dans le délai fixé expose l'exploitant et le propriétaire au » sont remplacés par les mots : « , à l'expiration du délai fixé, en cas de non-exécution des mesures et travaux prescrits, l'exploitant et le propriétaire seront redevables du » ;

b) Les trois premiers alinéas du III sont remplacés par quatre alinéas ainsi rédigés :

« ~~III.~~— Si, à l'expiration du délai fixé, les mesures et travaux prescrits par l'arrêté prévu au I n'ont pas été réalisés, l'exploitant et le propriétaire défaillants sont redevables d'une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour de retard. L'astreinte est prononcée par arrêté du maire.

« Son montant est modulé en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.

« L'astreinte court à compter de la date de la notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à complète exécution des ~~travaux et des mesures~~ prescrits. Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échu.

« Le maire peut, lors de la liquidation trimestrielle de l'astreinte, consentir une exonération partielle ou totale de son produit si le redevable établit que la non-exécution de l'intégralité de ses obligations est due à des circonstances qui ne sont pas de son fait. Le total des sommes demandées ne peut être supérieur au montant de l'amende prévue au IV. » ;

c) Après la première phrase du dernier alinéa du même III, est insérée une phrase ainsi rédigée : « L'astreinte prend fin à la date de la notification à l'exploitant et au propriétaire de l'exécution d'office des mesures et travaux prescrits. » ;

2° L'article L. 129-2 est ainsi modifié :

a) Au cinquième alinéa, les mots : « la non-exécution des mesures et travaux dans le délai fixé expose le propriétaire au » sont remplacés par les mots : « , en cas

Texte adopté par le Sénat en première lecture

articles 225-14 du code pénal, L. 1337-4 du code de la santé publique et L. 123-3, L. 511-6 et L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation.

« Ce signalement est effectué sans préjudice, le cas échéant, de la déclaration prévue à l'article L. 561-15 du code monétaire et financier. »

Article 57

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

1° L'article L. 123-3 est ainsi modifié :

a) À la première phrase du premier alinéa du II, les mots : « la non-exécution des travaux qu'il prescrit dans le délai fixé expose l'exploitant et le propriétaire au » sont remplacés par les mots : « , à l'expiration du délai fixé, en cas de non-exécution des mesures et travaux prescrits, l'exploitant et le propriétaire seront redevables du » ;

b) Les trois premiers alinéas du III sont remplacés par quatre alinéas ainsi rédigés :

« Si, à l'expiration du délai fixé, les mesures et travaux prescrits par l'arrêté prévu au I n'ont pas été réalisés, l'exploitant et le propriétaire défaillants sont redevables d'une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour de retard. L'astreinte est prononcée par arrêté du maire.

« Son montant est modulé en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.

« L'astreinte court à compter de la date de la notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à complète exécution des mesures et des travaux prescrits. Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échu.

« Le maire peut, lors de la liquidation trimestrielle de l'astreinte, consentir une exonération partielle ou totale de son produit si le redevable établit que la non-exécution de l'intégralité de ses obligations est due à des circonstances qui ne sont pas de son fait. Le montant total des sommes demandées ne peut être supérieur au montant de l'amende prévue au IV. » ;

c) Après la première phrase du dernier alinéa du même III, est insérée une phrase ainsi rédigée : « L'astreinte prend fin à la date de la notification à l'exploitant et au propriétaire de l'exécution d'office des mesures et travaux prescrits. » ;

2° L'article L. 129-2 est ainsi modifié :

a) Au cinquième alinéa, les mots : « la non-exécution des mesures et travaux dans le délai fixé expose le propriétaire au » sont remplacés par les mots : « , en cas

⑦

①

②

③

④

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

⑪

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

de non-exécution des mesures et travaux prescrits à l'expiration du délai fixé, le propriétaire sera redevable du » ;

b) Les sixième à huitième alinéas sont remplacés par quatre alinéas ainsi rédigés :

« À l'expiration du délai fixé, si les mesures et travaux prescrits par cet arrêté n'ont pas été réalisés, le propriétaire défaillant est redevable d'une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour de retard. L'astreinte est prononcée par arrêté du maire.

« Son montant est modulé en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.

« L'astreinte court à compter de la date de la notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à la complète exécution des ~~travaux et des mesures~~ prescrits. Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échü.

« Le maire peut, lors de la liquidation trimestrielle de l'astreinte, consentir une exonération partielle ou totale de son produit si le redevable établit que la non-exécution de l'intégralité de ses obligations est due à des circonstances qui ne sont pas de son fait. » ;

c) Après la première phrase du onzième alinéa, est insérée une phrase ainsi rédigée : « L'astreinte prend fin à la date de la notification au propriétaire de l'exécution d'office des mesures et travaux prescrits. » ;

3° Au quatorzième alinéa de l'article L. 301-5-1-1 et à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 301-5-1-2, la référence : « au III de l'article L. 1331-29 » est remplacée par les références : « aux articles L. 1331-29-1 et L. 1334-2 » ;

4° L'article L. 511-2 est ainsi modifié :

a) Le deuxième alinéa du I est ainsi rédigé :

« Lorsque le bâtiment menaçant ruine est à usage principal d'habitation, l'arrêté de péril précise également que, à l'expiration du délai fixé, en cas de non-exécution des réparations, travaux et mesures prescrits, le propriétaire sera redevable du paiement d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues au IV du présent article. » ;

b) Le IV est ainsi rédigé :

« IV. – Lorsque le bâtiment menaçant ruine est à usage principal d'habitation, à l'expiration du délai fixé dans l'arrêté de péril prévu au I, si les réparations, mesures et travaux prescrits n'ont pas été réalisés, le propriétaire défaillant est redevable d'une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour de retard. L'astreinte est

Texte adopté par le Sénat en première lecture

de non-exécution des mesures et travaux prescrits à l'expiration du délai fixé, le propriétaire sera redevable du » ;

b) Les sixième à huitième alinéas sont remplacés par quatre alinéas ainsi rédigés :

« À l'expiration du délai fixé, si les mesures et travaux prescrits par cet arrêté n'ont pas été réalisés, le propriétaire défaillant est redevable d'une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour de retard. L'astreinte est prononcée par arrêté du maire.

« Son montant est modulé en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.

« L'astreinte court à compter de la date de la notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à la complète exécution des mesures et des travaux prescrits. Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échü.

« Le maire peut, lors de la liquidation trimestrielle de l'astreinte, consentir une exonération partielle ou totale de son produit si le redevable établit que la non-exécution de l'intégralité de ses obligations est due à des circonstances qui ne sont pas de son fait. » ;

c) Après la première phrase du onzième alinéa, est insérée une phrase ainsi rédigée : « L'astreinte prend fin à la date de la notification au propriétaire de l'exécution d'office des mesures et travaux prescrits. » ;

3° Au quatorzième alinéa de l'article L. 301-5-1-1 et à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 301-5-1-2, la référence : « au III de l'article L. 1331-29 » est remplacée par les références : « aux articles L. 1331-29-1 et L. 1334-2 » ;

4° L'article L. 511-2 est ainsi modifié :

a) Le deuxième alinéa du I est ainsi rédigé :

« Lorsque le bâtiment menaçant ruine est à usage principal d'habitation, l'arrêté de péril précise également que, à l'expiration du délai fixé, en cas de non-exécution des réparations, travaux et mesures prescrits, le propriétaire sera redevable du paiement d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues au IV du présent article. » ;

b) Le IV est ainsi rédigé :

« IV. – Lorsque le bâtiment menaçant ruine est à usage principal d'habitation, à l'expiration du délai fixé dans l'arrêté de péril prévu au I, si les réparations, mesures et travaux prescrits n'ont pas été réalisés, le propriétaire défaillant est redevable d'une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour de retard. L'astreinte est

⑫

⑬

⑭

⑮

⑯

⑰

⑱

⑲

⑳

\textcircled{21}

\textcircled{22}

\textcircled{23}

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

prononcée par arrêté du maire.

« Son montant est modulé en 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 prononçant l'astreinte est notifié au propriétaire de l'immeuble et à l'exploitant, lesquels sont solidairement tenus au paiement de l'astreinte.

« 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.

« L'astreinte court à compter de la date de notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à la complète exécution des travaux prescrits. Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échu.

« Le maire peut, lors de la liquidation trimestrielle de l'astreinte, consentir une exonération partielle ou totale de son produit si le redevable établit que la non-exécution de l'intégralité de ses obligations est due à des circonstances qui ne sont pas de son fait.

« Le montant 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 ~~à fiscalité propre~~ en application de l'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales, l'astreinte est recouvrée au bénéfice de l'établissement public concerné.

« À défaut pour le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale de liquider le produit de l'astreinte, de dresser l'état nécessaire à son recouvrement et de la faire parvenir au représentant de l'État dans le département dans le mois qui suit la demande émanant de ce dernier, la créance est liquidée et recouvrée par l'État. Après prélèvement de 4 % pour frais de recouvrement, les sommes perçues sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat.

« L'application de l'astreinte et sa liquidation ne

Texte adopté par le Sénat en première lecture

prononcée par arrêté du maire.

« Son montant est modulé en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution. (24)

« Si les mesures prescrites concernent un établissement recevant du public aux fins d'hébergement, l'arrêté prononçant l'astreinte est notifié au propriétaire de l'immeuble et à l'exploitant, lesquels sont solidairement tenus au paiement de l'astreinte. (25)

« Lorsque l'arrêté de péril concerne tout ou partie des parties communes d'un immeuble soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'astreinte est appliquée dans les conditions prévues à l'article L. 543-1 du présent code. (26)

« Lorsque l'arrêté concerne un immeuble en indivision, l'astreinte est appliquée dans les conditions fixées à l'article L. 541-2-1. (27)

« L'astreinte court à compter de la date de notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à la complète exécution des travaux prescrits. Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échu. (28)

« Le maire peut, lors de la liquidation trimestrielle de l'astreinte, consentir une exonération partielle ou totale de son produit si le redevable établit que la non-exécution de l'intégralité de ses obligations est due à des circonstances qui ne sont pas de son fait. (29)

« Le montant total des sommes demandées ne peut être supérieur au montant de l'amende prévue au I de l'article L. 511-6. (30)

« L'astreinte est recouvrée, dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux, au bénéfice de la commune sur le territoire de laquelle est implanté l'immeuble ayant fait l'objet de l'arrêté. Dans le cas où l'arrêté a été pris par le président d'un établissement public de coopération intercommunale 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. (31)

« À défaut pour le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale de liquider le produit de l'astreinte, de dresser l'état nécessaire à son recouvrement et de la faire parvenir au représentant de l'État dans le département dans le mois qui suit la demande émanant de ce dernier, la créance est liquidée et recouvrée par l'État. Après prélèvement de 4 % pour frais de recouvrement, les sommes perçues sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat. (32)

« L'application de l'astreinte et sa liquidation ne (33)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

font pas obstacle à l'exécution d'office par le maire des mesures et travaux prescrits par l'arrêté prévu au I du présent article. L'astreinte prend fin à la date de la notification au propriétaire de l'exécution d'office des mesures et travaux prescrits. Dans ce cas, le montant de l'astreinte s'ajoute à celui du coût des mesures et travaux exécutés d'office. Il est recouvré comme en matière de contributions directes et garanti par les dispositions prévues au 8° de l'article 2374 du code civil et aux articles L. 541-1 à L. 541-6 du présent code. » ;

c) Le premier alinéa du V est ainsi rédigé :

« V. – Lorsque l'arrêté de péril n'a pas été exécuté dans le délai fixé, le maire met en demeure le propriétaire de procéder à cette exécution dans un délai qu'il fixe et qui ne peut être inférieur à un mois. À défaut de réalisation des travaux dans le délai imparti par la mise en demeure, le maire, par décision motivée, fait procéder d'office à leur exécution. Il peut également faire procéder à la démolition prescrite sur ordonnance du juge statuant en la forme des référés, rendue à sa demande. » ;

5° Au 1° de l'article L. 541-1, la référence : « de l'article L. 1331-29 » est remplacée par les références : « des articles L. 1331-29-1 et L. 1334-2 » ;

6° L'article L. 543-1 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est ainsi rédigé :

« Lorsqu'un arrêté d'insalubrité pris en application des articles L. 1331-22 à L. 1331-29 du code de la santé publique, une décision prise en application de l'article L. 1334-2 du même code, un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-2 du présent code ou un arrêté relatif à la sécurité des équipements communs des immeubles à usage principal d'habitation pris en application de l'article L. 129-2 ~~du présent code~~ concerne les parties communes d'un immeuble soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'arrêté précise que, à l'expiration du délai fixé, si les mesures et travaux prescrits n'ont pas été réalisés, les copropriétaires seront redevables du paiement d'une astreinte exigible dans les conditions prévues ci-après. » ;

b) Le deuxième alinéa est supprimé ;

c) Le troisième alinéa est ainsi modifié :

– à la première phrase, les mots : « par la mise en demeure » sont supprimés ;

– après le mot : « notifié », la fin de la même première phrase est ainsi rédigée : « par arrêté de l'autorité publique compétente à chacun des copropriétaires et recouvré à l'encontre de chacun d'eux. » ;

Texte adopté par le Sénat en première lecture

font pas obstacle à l'exécution d'office par le maire des mesures et travaux prescrits par l'arrêté prévu au I du présent article. L'astreinte prend fin à la date de la notification au propriétaire de l'exécution d'office des mesures et travaux prescrits. Dans ce cas, le montant de l'astreinte s'ajoute à celui du coût des mesures et travaux exécutés d'office. Il est recouvré comme en matière de contributions directes et garanti par les dispositions prévues au 8° de l'article 2374 du code civil et aux articles L. 541-1 à L. 541-6 du présent code. » ;

c) Le premier alinéa du V est ainsi rédigé :

« V. – Lorsque l'arrêté de péril n'a pas été exécuté dans le délai fixé, le maire met en demeure le propriétaire de procéder à cette exécution dans un délai qu'il fixe et qui ne peut être inférieur à un mois. À défaut de réalisation des travaux dans le délai imparti par la mise en demeure, le maire, par décision motivée, fait procéder d'office à leur exécution. Il peut également faire procéder à la démolition prescrite sur ordonnance du juge statuant en la forme des référés, rendue à sa demande. » ;

5° Au 1° de l'article L. 541-1, la référence : « de l'article L. 1331-29 » est remplacée par les références : « des articles L. 1331-29-1 et L. 1334-2 » ;

6° L'article L. 543-1 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est ainsi rédigé :

« Lorsqu'un arrêté d'insalubrité pris en application des articles L. 1331-22 à L. 1331-29 du code de la santé publique, une décision prise en application de l'article L. 1334-2 du même code, un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-2 du présent code ou un arrêté relatif à la sécurité des équipements communs des immeubles à usage principal d'habitation pris en application de l'article L. 129-2 concerne les parties communes d'un immeuble soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'arrêté précise que, à l'expiration du délai fixé, si les mesures et travaux prescrits n'ont pas été réalisés, les copropriétaires seront redevables du paiement d'une astreinte exigible dans les conditions prévues ci-après. » ;

b) Le deuxième alinéa est supprimé ;

c) Le troisième alinéa est ainsi modifié :

– à la première phrase, les mots : « par la mise en demeure » sont supprimés ;

– après le mot : « notifié », la fin de la même première phrase est ainsi rédigée : « par arrêté de l'autorité publique compétente à chacun des copropriétaires et recouvré à l'encontre de chacun d'eux. » ;

(34)

(35)

(36)

(37)

(38)

(39)

(40)

(41)

(42)

(43)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

– la seconde phrase est supprimée ;

d) Au quatrième alinéa, les mots : « par la mise en demeure » sont supprimés, après le mot : « publique », il est inséré le mot : « compétente » et, à la fin, les mots : « dont le montant court à compter de la mise en demeure adressée au syndic de la copropriété » sont supprimés ;

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

« L'astreinte est liquidée et recouvrée comme il est précisé, selon le cas, à l'article L. 1331-29-1 du code de la santé publique, au IV de l'article L. 511-2 du présent code ou à l'article L. 129-2 ~~du présent code~~ » ;

f) À la première phrase du dernier alinéa, la référence : « de l'article L. 1331-29 » est remplacée par les références : « des articles L. 1331-22 à L. 1331-29 et L. 1334-2 ».

II. – Le titre III du livre III de la première partie du code de la santé publique est ainsi modifié :

1° Après le premier alinéa de l'article L. 1331-22, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« La mise en demeure prévue au premier alinéa précise que, à l'expiration du délai fixé, en cas de poursuite de la mise à disposition des locaux impropres à l'habitation ou, le cas échéant, de non-réalisation des mesures prescrites, la personne qui a mis les locaux à disposition sera redevable d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues à l'article L. 1331-29-1. » ;

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

« La mise en demeure prévue au premier alinéa précise que, à l'expiration du délai fixé, en cas de poursuite de la mise à disposition des locaux dans des conditions qui conduisent manifestement à leur suroccupation, la personne qui a mis les locaux à disposition sera redevable d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues à l'article L. 1331-29-1. » ;

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

« L'injonction prévue au premier alinéa précise que, à l'expiration du délai fixé, en cas de non-respect des prescriptions édictées, la personne qui a mis les locaux ou installations à disposition ou celle qui en a l'usage sera redevable d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues à l'article L. 1331-29-1. » ;

Texte adopté par le Sénat en première lecture

– la seconde phrase est supprimée ;

d) Au quatrième alinéa, les mots : « par la mise en demeure » sont supprimés, après le mot : « publique », il est inséré le mot : « compétente » et, à la fin, les mots : « dont le montant court à compter de la mise en demeure adressée au syndic de la copropriété » sont supprimés ;

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

« L'astreinte est liquidée et recouvrée comme il est précisé, selon le cas, à l'article L. 1331-29-1 du code de la santé publique, au IV de l'article L. 511-2 du présent code ou à l'article L. 129-2 » ;

f) À la première phrase du dernier alinéa, la référence : « de l'article L. 1331-29 » est remplacée par les références : « des articles L. 1331-22 à L. 1331-29 et L. 1334-2 ».

II. – Le titre III du livre III de la première partie du code de la santé publique est ainsi modifié :

1° Après le premier alinéa de l'article L. 1331-22, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« La mise en demeure prévue au premier alinéa précise que, à l'expiration du délai fixé, en cas de poursuite de la mise à disposition des locaux impropres à l'habitation ou, le cas échéant, de non-réalisation des mesures prescrites, la personne qui a mis les locaux à disposition sera redevable d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues à l'article L. 1331-29-1. » ;

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

« La mise en demeure prévue au premier alinéa précise que, à l'expiration du délai fixé, en cas de poursuite de la mise à disposition des locaux dans des conditions qui conduisent manifestement à leur suroccupation, la personne qui a mis les locaux à disposition sera redevable d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues à l'article L. 1331-29-1. » ;

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

« L'injonction prévue au premier alinéa précise que, à l'expiration du délai fixé, en cas de non-respect des prescriptions édictées, la personne qui a mis les locaux ou installations à disposition ou celle qui en a l'usage sera redevable d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues à l'article L. 1331-29-1. » ;

(44)

(45)

(46)

(47)

(48)

(49)

(50)

(51)

(52)

(53)

(54)

(55)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

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

« Cet arrêté précise que, à l'expiration du délai qu'il a fixé, en cas de non-respect de l'interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les locaux et installations désignés, le propriétaire sera redevable d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues à l'article L. 1331-29-1. » ;

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

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

b) Le quatrième alinéa du II est supprimé ;

c) Il est ajouté un V ainsi rédigé :

« V. – L'arrêté d'insalubrité prévu au premier alinéa des I et II précise que, à l'expiration du délai fixé, en cas de non-exécution des mesures et travaux prescrits, le propriétaire sera redevable du paiement d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues à l'article L. 1331-29-1. » ;

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

a) Le II est ainsi rédigé :

« II. – Si les mesures prescrites par l'arrêté prévu au II de l'article L. 1331-28 pour remédier à l'insalubrité d'un immeuble n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, elles peuvent être exécutées d'office, y compris sur des locaux devenus vacants, après mise en demeure infructueuse du propriétaire de les réaliser dans le délai d'un mois. Cette mise en demeure est notifiée dans les conditions prévues à l'article L. 1331-28-1. » ;

b) Le III est abrogé ;

7° Après l'article L. 1331-29, il est inséré un article L. 1331-29-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 1331-29-1. – I. – Si les mesures et travaux prescrits par les arrêtés, mises en demeure et injonctions prévus aux articles L. 1331-22 à L. 1331-25 et L. 1331-28 n'ont pas été réalisés à l'expiration du délai fixé, les personnes à qui ils ont été notifiés sont redevables d'une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour de retard. L'astreinte est prononcée par arrêté du représentant de l'État dans le département.

« Son montant est modulé en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.

« II. – Si les mesures et travaux prescrits concernent un établissement recevant du public aux fins

Texte adopté par le Sénat en première lecture

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

« Cet arrêté précise que, à l'expiration du délai qu'il a fixé, en cas de non-respect de l'interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les locaux et installations désignés, le propriétaire sera redevable d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues à l'article L. 1331-29-1. » ;

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

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

b) Le quatrième alinéa du II est supprimé ;

c) Il est ajouté un V ainsi rédigé :

« V. – L'arrêté d'insalubrité prévu au premier alinéa des I et II précise que, à l'expiration du délai fixé, en cas de non-exécution des mesures et travaux prescrits, le propriétaire sera redevable du paiement d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues à l'article L. 1331-29-1. » ;

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

a) Le II est ainsi rédigé :

« II. – Si les mesures prescrites par l'arrêté prévu au II de l'article L. 1331-28 pour remédier à l'insalubrité d'un immeuble n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, elles peuvent être exécutées d'office, y compris sur des locaux devenus vacants, après mise en demeure infructueuse du propriétaire de les réaliser dans le délai d'un mois. Cette mise en demeure est notifiée dans les conditions prévues à l'article L. 1331-28-1. » ;

b) Le III est abrogé ;

7° Après l'article L. 1331-29, il est inséré un article L. 1331-29-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 1331-29-1. – I. – Si les mesures et travaux prescrits par les arrêtés, mises en demeure et injonctions prévus aux articles L. 1331-22 à L. 1331-25 et L. 1331-28 n'ont pas été réalisés à l'expiration du délai fixé, les personnes à qui ils ont été notifiés sont redevables d'une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour de retard. L'astreinte est prononcée par arrêté du représentant de l'État dans le département.

« Son montant est modulé en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.

« II. – Si les mesures et travaux prescrits concernent un établissement recevant du public aux fins

⑤6

⑤7

⑤8

⑤9

⑥0

⑥1

⑥2

⑥3

⑥4

⑥5

⑥6

⑥7

⑥8

⑥9

⑦0

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

d'hébergement, l'arrêté prononçant l'astreinte est notifié au propriétaire de l'immeuble et à l'exploitant, lesquels sont solidairement tenus au paiement de l'astreinte.

« Lorsque l'arrêté, la mise en demeure ou l'injonction concerne tout ou partie des parties communes d'un immeuble soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'astreinte est appliquée dans les conditions fixées à l'article L. 543-1 du code de la construction et de l'habitation.

« 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.

« III. – L'astreinte court à compter de la date de notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à la complète exécution des mesures et travaux prescrits. Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échü.

« L'autorité administrative peut, lors de la liquidation trimestrielle de l'astreinte, consentir une exonération partielle ou totale de son produit si le redevable établit que la non-exécution de l'intégralité de ses obligations est due à des circonstances qui ne sont pas de son fait.

« 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, les sommes perçues sont versées au budget de l'établissement public de coopération intercommunale ~~à fiscalité propre~~ compétent en matière d'habitat sur le territoire duquel est implanté l'immeuble ou l'établissement ayant fait l'objet de l'arrêté, dont le président s'est vu transférer les polices spéciales de lutte contre l'habitat indigne en application de l'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales ou, à défaut, au budget de l'Agence nationale de l'habitat.

« IV. – Lorsqu'un arrêté d'insalubrité est pris en application du troisième alinéa du II de l'article L. 1331-28, le propriétaire est redevable de l'astreinte tant que les mesures nécessaires pour empêcher tout accès ou toute occupation des lieux aux fins d'habitation, qui ont été le cas échéant prescrites, n'ont pas été réalisées.

« Lorsqu'un immeuble ou un logement devient inoccupé et libre de location après la date de l'arrêté prononçant une astreinte et ne constitue pas un danger pour la santé ou la sécurité des voisins, il est mis fin à l'astreinte à la date à laquelle le bail a effectivement été résilié et les occupants ont effectivement quitté les lieux. Le propriétaire reste toutefois redevable de l'astreinte tant que les mesures nécessaires pour empêcher l'accès et

Texte adopté par le Sénat en première lecture

d'hébergement, l'arrêté prononçant l'astreinte est notifié au propriétaire de l'immeuble et à l'exploitant, lesquels sont solidairement tenus au paiement de l'astreinte.

« Lorsque l'arrêté, la mise en demeure ou l'injonction concerne tout ou partie des parties communes d'un immeuble soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'astreinte est appliquée dans les conditions fixées à l'article L. 543-1 du code de la construction et de l'habitation. (71)

« 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. (72)

« III. – L'astreinte court à compter de la date de notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à la complète exécution des mesures et travaux prescrits. Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échü. (73)

« L'autorité administrative peut, lors de la liquidation trimestrielle de l'astreinte, consentir une exonération partielle ou totale de son produit si le redevable établit que la non-exécution de l'intégralité de ses obligations est due à des circonstances qui ne sont pas de son fait. (74)

« Le montant total des sommes demandées ne peut être supérieur au montant de l'amende prévue au I de l'article L. 1337-4. (75)

« L'astreinte est liquidée et recouvrée par l'État. Après prélèvement de 4 % pour frais de recouvrement, les sommes perçues sont versées au budget de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat sur le territoire duquel est implanté l'immeuble ou l'établissement ayant fait l'objet de l'arrêté, dont le président s'est vu transférer les polices spéciales de lutte contre l'habitat indigne en application de l'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales ou, à défaut, au budget de l'Agence nationale de l'habitat. (76)

« IV. – Lorsqu'un arrêté d'insalubrité est pris en application du troisième alinéa du II de l'article L. 1331-28, le propriétaire est redevable de l'astreinte tant que les mesures nécessaires pour empêcher tout accès ou toute occupation des lieux aux fins d'habitation, qui ont été le cas échéant prescrites, n'ont pas été réalisées. (77)

« Lorsqu'un immeuble ou un logement devient inoccupé et libre de location après la date de l'arrêté prononçant une astreinte et ne constitue pas un danger pour la santé ou la sécurité des voisins, il est mis fin à l'astreinte à la date à laquelle le bail a effectivement été résilié et les occupants ont effectivement quitté les lieux. Le propriétaire reste toutefois redevable de l'astreinte tant que les mesures nécessaires pour empêcher l'accès et (78)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

l'usage du logement, qui ont été le cas échéant prescrites, n'ont pas été réalisées.

« V. – L'application de l'astreinte et sa liquidation ne font pas obstacle à l'exécution d'office par l'autorité administrative des mesures et travaux prescrits par les arrêtés, mises en demeure et injonctions prévus aux articles L. 1331-22 à L. 1331-25 et L. 1331-28. L'astreinte prend fin à la date de la notification au propriétaire et, le cas échéant, à l'exploitant de l'exécution d'office des mesures et travaux prescrits.

« Dans ce cas, le montant de l'astreinte, qui s'ajoute à celui du coût des mesures et des travaux exécutés d'office, est garanti par les dispositions prévues au 8° de l'article 2374 du code civil. Les articles L. 541-1 à L. 541-6 du code de la construction et de l'habitation sont applicables. » ;

8° L'article L. 1334-2 est ainsi modifié :

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

b) Les deuxième à dernier alinéas sont remplacés par dix-huit alinéas ainsi rédigés :

« Le représentant de l'État procède de même lorsque le diagnostic mentionné à l'article L. 1334-1 ou, sous réserve de validation par l'autorité sanitaire, le constat de risque d'exposition au plomb mentionné à l'article L. 1334-5 met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction et constituant un risque d'exposition au plomb pour un mineur.

« Les travaux nécessaires pour supprimer le risque constaté comprennent, d'une part, les travaux visant les sources de plomb elles-mêmes et, d'autre part, ceux visant à assurer la pérennité de la protection.

« La décision du représentant de l'État précise que le propriétaire sera redevable du paiement d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues au II du présent article :

« 1° À défaut, dans le délai de dix jours à compter de la notification de la décision, soit de contestation de la nature des travaux envisagés, soit d'engagement de sa part de procéder à ceux-ci dans le délai fixé ;

« 2° Ou, en cas de non-respect de son engagement de réaliser les travaux, dans le délai fixé.

« À défaut de connaître l'adresse actuelle du propriétaire, du syndicat des copropriétaires ou de l'exploitant du local d'hébergement ou de pouvoir

Texte adopté par le Sénat en première lecture

l'usage du logement, qui ont été le cas échéant prescrites, n'ont pas été réalisées.

« V. – L'application de l'astreinte et sa liquidation ne font pas obstacle à l'exécution d'office par l'autorité administrative des mesures et travaux prescrits par les arrêtés, mises en demeure et injonctions prévus aux articles L. 1331-22 à L. 1331-25 et L. 1331-28. L'astreinte prend fin à la date de la notification au propriétaire et, le cas échéant, à l'exploitant de l'exécution d'office des mesures et travaux prescrits.

« Dans ce cas, le montant de l'astreinte, qui s'ajoute à celui du coût des mesures et des travaux exécutés d'office, est garanti par les dispositions prévues au 8° de l'article 2374 du code civil. Les articles L. 541-1 à L. 541-6 du code de la construction et de l'habitation sont applicables. » ;

8° L'article L. 1334-2 est ainsi modifié :

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

b) Les deuxième à dernier alinéas sont remplacés par dix-huit alinéas ainsi rédigés :

« Le représentant de l'État procède de même lorsque le diagnostic mentionné à l'article L. 1334-1 ou, sous réserve de validation par l'autorité sanitaire, le constat de risque d'exposition au plomb mentionné à l'article L. 1334-5 met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction et constituant un risque d'exposition au plomb pour un mineur.

« Les travaux nécessaires pour supprimer le risque constaté comprennent, d'une part, les travaux visant les sources de plomb elles-mêmes et, d'autre part, ceux visant à assurer la pérennité de la protection.

« La décision du représentant de l'État dans le département précise que le propriétaire, le syndicat des copropriétaires ou l'exploitant du local d'hébergement sera redevable du paiement d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues au II du présent article :

« 1° À défaut, dans le délai de dix jours à compter de la notification de la décision, soit de contestation de la nature des travaux envisagés, soit d'engagement de sa part de procéder à ceux-ci dans le délai fixé ;

« 2° Ou, en cas de non-respect de son engagement de réaliser les travaux, dans le délai fixé.

« À défaut de connaître l'adresse actuelle du propriétaire, du syndicat des copropriétaires ou de l'exploitant du local d'hébergement ou de pouvoir

(79)

(80)

(81)

(82)

(83)

(84)

(85)

(86)

(87)

(88)

(89)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

l'identifier, la notification le concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, à la mairie de l'arrondissement où est situé l'immeuble, ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble.

« Dans le délai de dix jours à compter de la notification de la décision du représentant de l'État dans le département, le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires ou l'exploitant du local d'hébergement peut soit contester la nature des travaux envisagés, soit faire connaître au représentant de l'État dans le département son engagement de procéder à ceux-ci dans le délai figurant dans la notification du représentant de l'État. Il précise en outre les conditions dans lesquelles il assurera l'hébergement des occupants, le cas échéant. Dans le premier cas, le président du tribunal de grande instance ou son délégué statue en la forme du référé. Sa décision est, de droit, exécutoire à titre provisoire.

« II. – Le propriétaire, le syndicat des copropriétaires ou l'exploitant du local d'hébergement est redevable d'une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour de retard :

« 1° À défaut de contestation dans le délai de dix jours mentionné au I ou d'engagement dans le même délai de réaliser les travaux prescrits ;

« 2° Ou, en cas de non-respect de son engagement de réaliser les travaux à l'issue du délai fixé dans la notification.

« L'astreinte est prononcée par le représentant de l'État dans le département. Son montant est modulé en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.

« Si les mesures ~~ou~~ travaux prescrits concernent un établissement recevant du public aux fins d'hébergement, l'arrêté prononçant l'astreinte est notifié au propriétaire de l'immeuble et à l'exploitant, lesquels sont solidairement tenus au paiement de l'astreinte.

« Lorsque la décision concerne tout ou partie des parties communes d'un immeuble soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'astreinte est prononcée dans les conditions prévues à l'article L. 543-1 du code de la construction et de l'habitation.

« Lorsque l'arrêté concerne un immeuble en indivision, l'astreinte est prononcée dans les conditions prévues à l'article L. 541-2-1 du même code.

« L'astreinte court à compter de la date de notification de l'arrêté la prononçant jusqu'à complète exécution des mesures et travaux prescrits. Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échü.

Texte adopté par le Sénat en première lecture

l'identifier, la notification le concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, à la mairie de l'arrondissement où est situé l'immeuble, ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble.

« Dans le délai de dix jours à compter de la notification de la décision du représentant de l'État dans le département, le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires ou l'exploitant du local d'hébergement peut soit contester la nature des travaux envisagés, soit faire connaître au représentant de l'État dans le département son engagement de procéder à ceux-ci dans le délai figurant dans la notification du représentant de l'État. Il précise en outre les conditions dans lesquelles il assurera l'hébergement des occupants, le cas échéant. Dans le premier cas, le président du tribunal de grande instance ou son délégué statue en la forme du référé. Sa décision est, de droit, exécutoire à titre provisoire. (90)

« II. – Le propriétaire, le syndicat des copropriétaires ou l'exploitant du local d'hébergement est redevable d'une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour de retard : (91)

« 1° À défaut de contestation dans le délai de dix jours mentionné au I ou d'engagement dans le même délai de réaliser les travaux prescrits ; (92)

« 2° Ou, en cas de non-respect de son engagement de réaliser les travaux à l'issue du délai fixé dans la notification. (93)

« L'astreinte est prononcée par le représentant de l'État dans le département. Son montant est modulé en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution. (94)

« Si les mesures et travaux prescrits concernent un établissement recevant du public aux fins d'hébergement, l'arrêté prononçant l'astreinte est notifié au propriétaire de l'immeuble et à l'exploitant, lesquels sont solidairement tenus au paiement de l'astreinte. (95)

« Lorsque la décision concerne tout ou partie des parties communes d'un immeuble soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'astreinte est prononcée dans les conditions prévues à l'article L. 543-1 du code de la construction et de l'habitation. (96)

« Lorsque l'arrêté concerne un immeuble en indivision, l'astreinte est prononcée dans les conditions prévues à l'article L. 541-2-1 du même code. (97)

« L'astreinte court à compter de la date de notification de l'arrêté la prononçant jusqu'à complète exécution des mesures et travaux prescrits. Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échü. (98)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

« L'autorité administrative peut, lors de la liquidation trimestrielle de l'astreinte, consentir une exonération partielle ou totale de son produit si le redevable établit que la non-exécution de l'intégralité de ses obligations est due à des circonstances qui ne sont pas de son fait.

« L'astreinte est liquidée et recouvrée par l'État. Après prélèvement de 4 % pour frais de recouvrement, les sommes perçues sont versées au budget de l'établissement public de coopération intercommunale ~~à fiscalité propre~~ compétent en matière d'habitat sur le territoire duquel est implanté l'immeuble ou l'établissement ayant fait l'objet de l'arrêté, dont le président s'est vu transférer les polices spéciales de lutte contre l'habitat indigne en application de l'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales ou, à défaut, au budget de l'Agence nationale de l'habitat.

« III. – À défaut de réalisation des mesures et travaux prescrits au terme du délai indiqué dans la notification prévue au premier alinéa du I, le représentant de l'État dans le département fait exécuter les mesures et travaux nécessaires aux frais du propriétaire ou du syndicat des copropriétaires ou de l'exploitant du local d'hébergement. L'astreinte prend fin à la date de la notification à ces derniers de l'exécution d'office des mesures et travaux prescrits. » ;

9° (*nouveau*) À la deuxième phrase de l'article L. 1334-3, les mots : « dernier alinéa » sont remplacés par la référence : « III » ;

10° (*nouveau*) À la première phrase de l'article L. 1334-9, la troisième occurrence du mot : « à » est remplacée par la référence : « au premier alinéa du I de ».

III. – Le 8° de l'article 2374 du code civil est ainsi rédigé :

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

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

1° Le début de la première phrase du *d* de l'article 10-1 est ainsi rédigé : « d) Les astreintes prévues aux articles L. 1331-29-1 et L. 1334-2 du code de la santé publique et aux articles L. 129-2 et L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation lorsque les mesures ou travaux prescrits par un arrêté, une mise en demeure, une injonction ou une décision pris, selon le cas, en

Texte adopté par le Sénat en première lecture

« L'autorité administrative peut, lors de la liquidation trimestrielle de l'astreinte, consentir une exonération partielle ou totale de son produit si le redevable établit que la non-exécution de l'intégralité de ses obligations est due à des circonstances qui ne sont pas de son fait. (99)

« L'astreinte est liquidée et recouvrée par l'État. Après prélèvement de 4 % pour frais de recouvrement, les sommes perçues sont versées au budget de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat sur le territoire duquel est implanté l'immeuble ou l'établissement ayant fait l'objet de l'arrêté, dont le président s'est vu transférer les polices spéciales de lutte contre l'habitat indigne en application de l'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales ou, à défaut, au budget de l'Agence nationale de l'habitat. (100)

« III. – À défaut de réalisation des mesures et travaux prescrits au terme du délai indiqué dans la notification prévue au premier alinéa du I, le représentant de l'État dans le département fait exécuter les mesures et travaux nécessaires aux frais du propriétaire ou du syndicat des copropriétaires ou de l'exploitant du local d'hébergement. L'astreinte prend fin à la date de la notification à ces derniers de l'exécution d'office des mesures et travaux prescrits. » ; (101)

9° À la deuxième phrase de l'article L. 1334-3, les mots : « dernier alinéa » sont remplacés par la référence : « III » ; (102)

10° À la première phrase de l'article L. 1334-9, la troisième occurrence du mot : « à » est remplacée par la référence : « au premier alinéa du I de ». (103)

III, IV, IV *bis* et V. – (*Non modifiés*) (104)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

application des articles L. 1331-22 à L. 1331-25, L. 1331-28 ou L. 1334-2 du code de la santé publique ou des articles L. 129-1 ou L. 511-1 du code de la construction et de l'habitation et ayant... (*le reste sans changement*). » ;

2° L'article 24-8 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, la référence : « de l'article L. 1331-29 » est remplacée par les références : « des articles L. 1331-29-1 et L. 1334-2 » ;

b) À la fin de la dernière phrase du deuxième alinéa, la référence : « L. 1331-29 » est remplacée par les références : « L. 1331-29-1, L. 1334-2 ».

IV *bis* (*nouveau*). – L'article L. 2573-20 du code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :

1° Au début du I, sont ajoutés les mots : « Dans leur rédaction résultant de la loi n° du portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, » ;

2° Le 4° du III est ainsi rédigé :

« 4° Le deuxième alinéa du I et le IV sont supprimés. »

V. – Les I à IV *bis* entrent en vigueur le premier jour du quatrième mois suivant la publication de la présente loi.

.....

Texte adopté par le Sénat en première lecture

Article 57 bis A (*nouveau*)

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 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Dans un délai de trois mois, l'agent qui a effectué la visite transmet son constat à l'autorité compétente ainsi qu'aux intéressés. »

Article 57 bis B (*nouveau*)

Un décret en Conseil d'État, relatif à la salubrité des habitations traitée dans le titre II du règlement sanitaire départemental, est publié dans un délai d'un an après la promulgation de la présente loi.

.....

①

②

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Article 58

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

1° D'harmoniser et de simplifier les polices administratives mentionnées aux articles L. 123-1 à L. 123-4, L. 129-1 à L. 129-7, L. 511-1 à L. 511-7, L. 521-1 à L. 521-4, L. 541-1 à L. 541-6 et L. 543-1 à L. 543-2 du code de la construction et de l'habitation et aux articles L. 1311-4, L. 1331-22 à L. 1331-30 et L. 1334-1 à L. 1334-12 du code de la santé publique, et de prendre les mesures de coordination et de mise en cohérence nécessaires pour favoriser la mise en œuvre effective des mesures prescrites par l'autorité administrative ;

~~2° De répondre plus efficacement à l'urgence, en précisant les pouvoirs dévolus au maire dans le cadre de ses pouvoirs de police générale en matière de visite des logements et de recouvrement des dépenses engagées pour traiter les situations d'urgence, et en articulant cette police générale avec les polices spéciales de lutte contre l'habitat indigne ;~~

~~3° De favoriser l'organisation au niveau intercommunal des outils et moyens de lutte contre l'habitat indigne, en particulier :~~

~~a) En modifiant les dispositions prévues à l'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales relatives au transfert aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre compétents en matière d'habitat des polices de lutte contre l'habitat indigne relevant du code de la construction et de l'habitation, en particulier les modalités de décision des maires, de façon à établir un cadre stable à l'exercice des compétences transférées et sécuriser les actes juridiques pris pendant les périodes transitoires de transfert de compétences ;~~

~~b) En favorisant la création, par les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre compétents en matière d'habitat et par la métropole de Lyon, de services mutualisant au niveau intercommunal les moyens matériels et financiers de lutte contre l'habitat indigne et les immeubles dangereux ;~~

~~e) En modifiant l'article L. 301-5-1-1 du code de la construction et de l'habitation pour favoriser la délégation des prérogatives du préfet en matière de police de santé publique définies aux articles L. 1311-4, L. 1331-22 à L. 1331-30 et L. 1334-1 à L. 1334-12 du code de la santé publique au président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre lorsqu'a été créé au niveau intercommunal un service mutualisant les~~

Texte adopté par le Sénat en première lecture

Article 58

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

1° D'harmoniser et de simplifier les polices administratives mentionnées aux articles L. 123-1 à L. 123-4, L. 129-1 à L. 129-7, L. 511-1 à L. 511-7, L. 521-1 à L. 521-4, L. 541-1 à L. 541-6, L. 543-1 et L. 543-2 du code de la construction et de l'habitation et aux articles L. 1311-4, L. 1331-22 à L. 1331-30 et L. 1334-1 à L. 1334-12 du code de la santé publique, et de prendre les mesures de coordination et de mise en cohérence nécessaires pour favoriser la mise en œuvre effective des mesures prescrites par l'autorité administrative ;

2° et 3° (*Supprimés*)

①

②

③

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en
première lecture**

~~moyens de lutte contre l'habitat indigne et les immeubles dangereux ;~~

~~d) En adaptant les dispositions prévues aux a à e du présent 3° à la situation particulière de la métropole du Grand Paris.~~

Un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois suivant la publication de chaque ordonnance.

Texte adopté par le Sénat en première lecture

Un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois suivant la publication de chaque ordonnance. ④

Article 58 bis A (nouveau)

L'article L. 5112-4 du code général de la propriété des personnes publiques est ainsi modifié : ①

1° Le premier alinéa est ainsi modifié : ②

a) Les mots : « et aux organismes » sont remplacés par les mots : « , aux organismes » ; ③

b) Après les mots : « d'habitat social, », sont insérés les mots : « et, sur proposition des communes, aux organismes agréés exerçant les activités mentionnées à l'article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation, » ; ④

2° Le troisième alinéa est ainsi modifié : ⑤

a) Les mots : « ou la réalisation » sont remplacés par les mots : « , la réalisation » ; ⑥

b) Sont ajoutés les mots : « ou la réalisation, par les organismes agréés mentionnés au premier alinéa, d'activités mentionnées à l'article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation » ; ⑦

3° Le dernier alinéa est ainsi modifié : ⑧

a) Les mots : « ou aux organismes » sont remplacés par les mots : « , aux organismes » ; ⑨

b) Sont ajoutés les mots : « ou aux organismes agréés mentionnés au premier alinéa ». ⑩

.....
CHAPITRE III BIS

Lutte contre l'occupation illicite de domiciles et de locaux à usage d'habitation
(Division et intitulé nouveaux)

Article 58 ter (nouveau)

I. – L'article 226-4 du code pénal est ainsi modifié : ①

a) Au premier alinéa, après les mots : « d'autrui », ②

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

<p>CHAPITRE IV</p> <p>Améliorer le droit des copropriétés</p> <p>Article 59</p> <p>I. – Le code de la construction et habitation est ainsi modifié :</p> <p>1° Le vingt-deuxième alinéa de l'article L. 441-1 est complété par les mots : « ou d'une opération de requalification des copropriétés dégradées définie aux articles L. 741-1 et L. 741-2. » ;</p> <p>2° L'article L. 615-6 est ainsi modifié :</p> <p>a) À la première phrase du I, les mots : « ou sur requête » sont supprimés ;</p>	<p>③</p> <p>④</p> <p>⑤</p> <p>⑥</p> <p>⑦</p> <p>⑧</p> <p>⑨</p> <p>⑩</p> <p>⑪</p> <p>⑫</p>
--	---

Texte adopté par le Sénat en première lecture

sont insérés les mots : « ou dans un local à usage d'habitation » :

b) Au second alinéa, après les mots : « d'autrui », sont insérés les mots : « ou dans le local à usage d'habitation ».

II. – L'article 38 de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est ainsi modifié :

– après les mots : « d'autrui », sont insérés les mots : « ou dans un local à usage d'habitation » ;

– après les mots : « son domicile », sont insérés les mots : « ou sa propriété » ;

b) Le dernier alinéa est ainsi modifié :

– après le mot : « procéder », sont insérés les mots : « sans délai » ;

– le mot : « logement » est remplacé par les mots : « domicile ou du local à usage d'habitation ».

III (nouveau). – Le second alinéa de l'article L. 412-6 du code des procédures civiles d'exécution est ainsi rédigé :

« Le sursis à toute mesure d'expulsion mentionné au premier alinéa du présent article ne s'applique pas aux personnes entrées sans droit ni titre dans le domicile d'autrui, à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte. »

<p>CHAPITRE IV</p> <p>Améliorer le droit des copropriétés</p>	<p>①</p> <p>②</p> <p>③</p> <p>④</p>
--	-------------------------------------

<p>Article 59</p> <p>I. – Le code de la construction et habitation est ainsi modifié :</p> <p>1° Le vingt-deuxième alinéa de l'article L. 441-1 est complété par les mots : « ou d'une opération de requalification des copropriétés dégradées définie aux articles L. 741-1 et L. 741-2. » ;</p> <p>2° L'article L. 615-6 est ainsi modifié :</p> <p>a) À la première phrase du I, les mots : « ou sur requête » sont supprimés ;</p>	<p>①</p> <p>②</p> <p>③</p> <p>④</p>
---	-------------------------------------

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

b) Le premier alinéa du III est ainsi rédigé :

« III. – Les conclusions de l'expertise sont notifiées, avec la décision qui l'ordonne, au propriétaire, au syndicat des copropriétaires et aux copropriétaires ou, s'il y a lieu, à l'administrateur provisoire ou au représentant légal de la société d'attribution, de la société civile immobilière ou de la société coopérative de construction, au représentant de l'État dans le département, au maire de la commune ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat. Cette notification vaut intervention forcée à l'instance. » ;

c) Au deuxième alinéa du même III, le mot : « judiciaire » est remplacé par les mots : « au représentant de l'État dans le département » ;

d) Au dernier alinéa dudit III, les mots : « après avoir entendu les parties dûment convoquées » sont remplacés par les mots : « les parties ayant été dûment entendues ou appelées » ;

e) Au premier alinéa du IV, après le mot : « copropriétaires, », sont insérés les mots : « aux copropriétaires, » ;

3° L'article L. 741-1 est ~~complété par un alinéa~~ ainsi ~~rédigé~~ :

« Pour assurer le relogement, à titre temporaire ou définitif, des occupants des logements dans les copropriétés situées dans le périmètre des opérations mentionnées au premier alinéa du présent article, le maire et le président de l'établissement public de coopération intercommunale, signataires de la convention prévue au troisième alinéa du présent article, peuvent user des prérogatives qu'ils tiennent des troisième et avant-dernier alinéas de l'article L. 521-3-3. » ;

4° ~~À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 741-2, les mots : « , si le site comporte une ou plusieurs copropriétés bénéficiant d'un plan de sauvegarde défini à l'article L. 615-1 du présent code » sont supprimés et les mots : « au dernier » sont remplacés par les mots : « à l'avant-dernier ».~~

Texte adopté par le Sénat en première lecture

b) Le premier alinéa du III est ainsi rédigé :

« III. – Les conclusions de l'expertise sont notifiées, avec la décision qui l'ordonne, au propriétaire, au syndicat des copropriétaires et aux copropriétaires ou, s'il y a lieu, à l'administrateur provisoire ou au représentant légal de la société d'attribution, de la société civile immobilière ou de la société coopérative de construction, au représentant de l'État dans le département, au maire de la commune ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat. Cette notification vaut intervention forcée à l'instance. » ;

c) Au deuxième alinéa du même III, le mot : « judiciaire » est remplacé par les mots : « au représentant de l'État dans le département » ;

d) Au dernier alinéa dudit III, les mots : « après avoir entendu les parties dûment convoquées » sont remplacés par les mots : « les parties ayant été dûment entendues ou appelées » ;

e) Au premier alinéa du IV, après le mot : « copropriétaires, », sont insérés les mots : « aux copropriétaires, » ;

3° L'article L. 741-1 est ainsi modifié :

a) (nouveau) La première phrase du dernier alinéa est complétée par les mots : « qui peut être délégué à l'opérateur chargé de la mise en œuvre de l'opération » ;

b) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Pour assurer le relogement, à titre temporaire ou définitif, des occupants des logements dans les copropriétés situées dans le périmètre des opérations mentionnées au premier alinéa du présent article, le maire et le président de l'établissement public de coopération intercommunale, signataires de la convention prévue au troisième alinéa du présent article, peuvent user des prérogatives qu'ils tiennent des troisième et avant-dernier alinéas de l'article L. 521-3-3. » ;

4° L'article L. 741-2 est ainsi modifié :

a) À la première phrase du premier alinéa, les mots : « , si le site comporte une ou plusieurs copropriétés bénéficiant d'un plan de sauvegarde défini à l'article L. 615-1 du présent code » sont supprimés et les mots : « au dernier » sont remplacés par les mots : « à l'avant-dernier » ;

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

⑪

⑫

⑬

⑭

⑮

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

II. – L'article L. 522-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Un décret pris sur l'avis conforme du Conseil d'État peut autoriser la prise de possession d'un ou plusieurs immeubles dégradés situés dans le périmètre défini par le décret mentionné à l'article L. 741-2 du code de la construction et de l'habitation, dont l'acquisition est prévue pour la réalisation d'une opération d'aménagement déclarée d'utilité publique, lorsque des risques sérieux pour la sécurité des occupants rendent nécessaires la prise de possession anticipée et qu'un projet de plan de relogement des occupants a été établi. »

II *bis* (nouveau). – À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme, après le mot : « état, », sont insérés les mots : « d'amélioration de l'habitat, comprenant l'aménagement, y compris par démolition, d'accès aux services de secours ou d'évacuation des personnes au regard du risque incendie, ».

III. – Les dispositions prévues au 2° du I sont applicables aux procédures ouvertes à compter de la date de publication de la présente loi.

Texte adopté par le Sénat en première lecture

b) (nouveau) Au deuxième alinéa, les mots : « établissement public chargé de réaliser » sont remplacés par les mots : « opérateur chargé de conduire » ;

c) (nouveau) Au troisième alinéa, après les mots : « présent article », sont insérés les mots : « ou, le cas échéant, un autre opérateur désigné par l'État pouvant être délégataire du droit de préemption » ;

d) (nouveau) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« La conduite de l'opération mentionnée au premier alinéa du présent article est définie aux 1° et 2° de l'article L. 321-1-1 du code de l'urbanisme. »

II, II *bis* et III. – (Non modifiés)

Article 59 bis AA (nouveau)

Après le premier alinéa de l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« En cas de manquement aux obligations contractuelles, légales, réglementaires ou déontologiques du syndic en place, le président du conseil syndical peut l'assigner pour le contraindre de s'exécuter. L'engagement de la procédure judiciaire est décidé par une majorité des membres du conseil syndical et consigné dans un procès-verbal. Les frais peuvent être avancés par le président du conseil syndical et remboursés par le syndicat des copropriétaires sur présentation de justificatifs. »

⑩

⑪

⑫

⑬

⑭

①

②

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en première lecture

Article 59 bis AB (nouveau)

Le sixième alinéa de l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est complété par une phrase ainsi rédigée : « En cas d'absence de transmission des pièces, au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, des pénalités par jour de retard sont imputées sur les honoraires de base du syndic dont le montant est défini dans le contrat de mandat. »

Article 59 bis A (nouveau)

Le II de l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi modifié :

1° Le cinquième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Cette affectation doit tenir compte de l'existence de parties communes spéciales ou de clefs de répartition des charges. » ;

2° La seconde phrase du septième alinéa est ainsi rédigée : « Ce montant est de 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1, sauf décision contraire de l'assemblée générale fixant un taux supérieur. »

Article 59 bis B (nouveau)

Le dernier alinéa du I de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi modifié :

1° Les mots : « , à compter du 1^{er} janvier 2015, » sont supprimés ;

2° Il est ajouté une phrase ainsi rédigée : « Un décret précise la liste des documents devant être accessibles en ligne dans un espace sécurisé mentionné à la première phrase du présent alinéa. »

Article 59 bis C (nouveau)

Le troisième alinéa du I de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est complété par une phrase ainsi rédigée : « Le syndic engage une politique de maîtrise des charges par la mise en concurrence, tous les trois ans, des contrats qui se reconduisent annuellement par tacite reconduction, et avant l'arrivée de l'échéance pour les contrats signés pour une période de plus de deux ans. »

Article 59 bis D (nouveau)

L'article 1^{er} de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi modifié :

1° À la fin du premier alinéa, les mots : « comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes » sont supprimés ;

2° Après le même premier alinéa, sont insérés

①

②

③

①

②

③

①

②

③

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en première lecture

deux alinéas ainsi rédigés :

« Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables. »

« Ce lot peut être un lot transitoire, formé d'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser, et d'une quote-part de parties communes correspondante. »

Article 59 bis E (nouveau)

Après l'article 1^{er} de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, il est inséré un article 1-1 ainsi rédigé :

« Art. 1-1. – En cas de mise en copropriété d'un immeuble bâti existant, l'ensemble du statut s'applique à compter du premier transfert de propriété d'un lot. »

« Pour les immeubles à construire, le fonctionnement de la copropriété découlant de la personnalité morale du syndicat de copropriétaires prend effet lors de la livraison du premier lot. »

« L'immatriculation du syndicat de copropriétaires est sans conséquence sur l'application du statut. »

Article 59 bis F (nouveau)

La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi modifiée :

1° L'article 3 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« – le droit d'affichage. » :

2° Le chapitre III est complété par un article 37-1 ainsi rédigé :

« Art. 37-1. – Les droits de construire, d'affouiller et de surélever sont des droits accessoires aux parties communes et appartiennent au syndicat des copropriétaires. Ils ne peuvent faire l'objet d'une convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se les réserverait. »

« Toutefois, ces droits peuvent constituer la partie privative d'un lot transitoire visé à l'article 1^{er}. »

« La décision de cession d'un droit accessoire autre que le droit de surélever est prise à la majorité prévue par l'article 26. »

Article 59 bis G (nouveau)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en première lecture

Après l'article 6-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, sont insérés des articles 6-2, 6-3 et 6-4 ainsi rédigés :

« Art. 6-2. – Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage et à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers. »

« Il ne peut y avoir de parties communes spéciales en l'absence de charges spéciales et réciproquement. »

« Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Dans ce dernier cas, seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage et à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes, sauf atteinte à la destination de l'immeuble ou aux droits des copropriétaires. »

« Art. 6-3. – Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage et à l'utilité exclusifs d'un copropriétaire. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires ou, pour les parties communes spéciales, à plusieurs d'entre eux. »

« Le droit de jouissance privative est un droit réel perpétuel et susceptible de prescription acquisitive. Il est nécessairement accessoire à un lot de copropriété. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot. »

« Art. 6-4. – L'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété ou l'état descriptif de division. »

Article 59 bis H (nouveau)

L'article 15 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Seul le syndicat des copropriétaires peut se prévaloir de l'absence d'habilitation du syndic à agir en justice. »

Article 59 bis I (nouveau)

La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi modifiée :

1° Après l'article 17-2, il est inséré un article 17-3 ainsi rédigé :

« Art. 17-3. – Le syndic est élu par l'assemblée générale aux conditions de majorité des articles 25 et 25-1 pour une durée maximale de trois ans renouvelable. Le mandat du syndic désigné par le règlement de copropriété ne peut excéder un an à compter de la date d'application »

①

②

③

④

⑤

⑥

⑦

①

②

①

②

③

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en première lecture

du statut, telle que prévue à l'article 1-1.

« À défaut de nomination du syndic par l'assemblée générale des copropriétaires convoquée à cet effet, le syndic est désigné par le président du tribunal de grande instance saisi à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires, 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, ou de tout intéressé. » ;

④

2° Les troisième à cinquième alinéas de l'article 21 sont supprimés.

⑤

Article 59 bis J (nouveau)

L'article 18-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est complété par une phrase ainsi rédigée : « Pour cette consultation, le copropriétaire peut être représenté par la personne de son choix. »

Article 59 bis K (nouveau)

L'article 19-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi modifié :

①

1° Au premier alinéa, les mots : « , les autres provisions prévues à ce même article » sont remplacés par les mots : « ou au I de l'article 14-2 ou des sommes appelées au titre de l'approbation des comptes, les provisions prévues aux mêmes articles » ;

②

2° À la fin de la première phrase du deuxième alinéa, les mots : « et devenues exigibles » sont remplacés par les mots : « ou au I de l'article 14-2 et devenues exigibles ou des sommes appelées au titre de l'approbation des comptes ».

③

Article 59 bis L (nouveau)

Le dernier alinéa de l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est supprimé.

Article 59 bis M (nouveau)

Le I de l'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi modifié :

①

1° À la troisième phrase du troisième alinéa, le taux : « 5 % » est remplacé par le taux : « 10 % » ;

②

2° Après la troisième phrase du troisième alinéa, sont insérées deux phrases ainsi rédigées : « Chacun des époux, copropriétaires communs ou indivis d'un lot, peut recevoir personnellement des délégations de vote, dans les conditions et limites prévues par le présent article. Tout mandataire désigné peut subdéléguer son mandat à une autre personne, à condition que cela ne soit pas interdit par

③

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en première lecture

le mandat. » :

3° Le troisième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Lorsque le syndic a reçu des mandats sans indication de mandataire, il ne peut ni les conserver pour voter en son nom, ni les distribuer lui-même aux mandataires qu'il choisit. » :

4° Les deux derniers alinéas sont remplacés par six alinéas ainsi rédigés :

« Ne peuvent ni recevoir de mandat pour représenter un copropriétaire, ni présider l'assemblée générale :

« – le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, son concubin ;

« – les ascendants et descendants du syndic ainsi que ceux de son conjoint ou du partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité ou de son concubin ;

« – les préposés du syndic, leur conjoint, le partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité, leur concubin ;

« – les ascendants et descendants des préposés du syndic ainsi que ceux de leur conjoint ou du partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité ou de leur concubin.

« Tout copropriétaire peut voter par correspondance ou par voie électronique dans des conditions définies par décret en Conseil d'État. Le copropriétaire qui vote par correspondance ou par voie électronique est considéré comme présent. »

Article 59 bis N (nouveau)

La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi modifiée :

1° Le h du II de l'article 24 est abrogé ;

2° Le f de l'article 25 est ainsi modifié :

a) Au début, les mots : « À moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24 » sont supprimés ;

b) Sont ajoutés les mots : « , qu'ils soient ou non imposés par les lois et règlements ».

Article 59 bis O (nouveau)

Au premier alinéa de l'article 42 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, le mot : « dix » est remplacé par le mot : « cinq ».

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Article 60

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

~~II. – Le Gouvernement est également autorisé à prendre par voie d'ordonnance, dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, les mesures relevant du domaine de la loi visant à améliorer la gestion des immeubles et à prévenir les contentieux, destinées à :~~

~~1° Redéfinir le champ d'application et adapter les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis au regard des caractéristiques des immeubles, de leur destination et de la taille de la copropriété, d'une part, et modifier les règles d'ordre public applicables à ces copropriétés, d'autre part ;~~

~~2° Clarifier, moderniser, simplifier et adapter les règles d'organisation et de gouvernance de la copropriété, celles relatives à la prise de décision par le syndicat des copropriétaires ainsi que les droits et obligations des copropriétaires, du syndicat des copropriétaires, du conseil syndical et du syndic.~~

~~III. – L'ordonnance mentionnée au II est prise dans un délai de douze mois à compter de la publication de la présente loi. L'ordonnance mentionnée au I est prise dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la publication de la présente loi.~~

Un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois à compter de la publication de ~~chaque~~ ordonnance.

Texte adopté par le Sénat en première lecture

Article 60

I. – *(Non modifié)*

II. – *(Supprimé)*

III. – L'ordonnance mentionnée au I est prise dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la publication de la présente loi.

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

Article 60 bis (nouveau)

L'article L. 255-7 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Dans les immeubles en copropriété où l'ensemble des logements, ou à défaut l'ensemble des logements d'un volume distinct, font l'objet de baux réels solidaires auprès d'un même organisme de foncier solidaire, les titulaires de baux réels solidaires confèrent au syndicat des copropriétaires la gestion de leurs droits réels indivis, en complément des missions qui lui sont attribuées notamment par l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Le règlement de copropriété peut

①

②

③

④

①

②

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

CHAPITRE V

Numérisation du secteur du logement

.....

Article 61 bis (nouveau)

~~Les documents contenus dans le dossier de diagnostic technique prévu à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 sont fournis par voie dématérialisée pour la constitution du dossier de location, sauf objection explicite d'une des parties au contrat.~~

~~Il en est de même pour la copie des extraits du règlement de copropriété pour les appartements loués dans une copropriété prévue à l'article 3 de la même loi.~~

CHAPITRE VI

Simplifier le déploiement des réseaux de communications électroniques à très haute capacité

.....

Article 62 ter (nouveau)

À titre expérimental, par dérogation à l'article L. 424-5 du code de l'urbanisme et jusqu'au 31 décembre 2022, les décisions d'urbanisme autorisant ou ne s'opposant pas à l'implantation d'antennes de radiotéléphonie mobile avec leurs systèmes d'accroche et leurs locaux et installations techniques ne peuvent pas être retirées.

Cette disposition est applicable aux décisions d'urbanisme prises à compter d'un mois après la publication de la présente loi.

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

Texte adopté par le Sénat en première lecture

également prévoir un mandat de recouvrement des redevances au profit du syndic en application de l'article L. 255-8 du présent code. »

CHAPITRE V

Numérisation du secteur du logement

.....

Article 61 bis

I. – Le quinzième alinéa de l'article 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 est complété par une phrase ainsi rédigée : « Ces extraits du règlement de copropriété sont communiqués par voie dématérialisée, sauf opposition explicite de l'une des parties au contrat. »

II. – Après le sixième alinéa de l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le dossier de diagnostic technique est communiqué au locataire par voie dématérialisée, sauf opposition explicite de l'une des parties au contrat. »

CHAPITRE VI

Simplifier le déploiement des réseaux de communications électroniques à très haute capacité

.....

Article 62 ter

À titre expérimental, par dérogation à l'article L. 424-5 du code de l'urbanisme et jusqu'au 31 décembre 2022, les décisions d'urbanisme autorisant ou ne s'opposant pas à l'implantation d'antennes de radiotéléphonie mobile avec leurs systèmes d'accroche et leurs locaux et installations techniques ne peuvent pas être retirées.

Cette disposition est applicable aux décisions d'urbanisme prises à compter d'un mois après la publication de la présente loi.

Au plus tard le 30 juin 2022, le Gouvernement établit un bilan de cette expérimentation.

Article 62 quater (nouveau)

L'article L. 122-3 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

①

②

③

①

②

③

①

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Texte adopté par le Sénat en première lecture
	<p><u>1° Après le mot : « naturels », sont insérés les mots : « , à l'établissement de réseaux de communications électroniques ouverts au public » :</u> ②</p>
	<p><u>2° Sont ajoutés les mots : « ou, dans le cas des communications électroniques, est nécessaire pour améliorer la couverture du territoire. »</u> ③</p>
	<p>Article 62 quinquies (nouveau)</p> <p><u>La section 1 du chapitre I^{er} du titre II du livre I^{er} du code de l'urbanisme est ainsi modifiée :</u> ①</p>
	<p><u>1° Le deuxième alinéa de l'article L. 121-17 est ainsi modifié :</u> ②</p>
	<p><u>a) La deuxième phrase est complétée par les mots : « et à la réalisation des obligations de service public mentionnées à l'article L. 35 du code des postes et des communications électroniques » :</u> ③</p>
	<p><u>b) À la troisième phrase, le mot : « électriques » est supprimé ;</u> ④</p>
	<p><u>c) À la quatrième phrase, les mots : « du même code » sont remplacés par les mots : « du code de l'énergie » :</u> ⑤</p>
	<p><u>2° L'article L. 121-25 est ainsi modifié :</u> ⑥</p>
	<p><u>a) À la fin du premier alinéa, les mots : « définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie » sont remplacés par les mots : « et d'intérêt général définies aux articles L. 121-4 du code de l'énergie et L. 35 du code des postes et des communications électroniques » :</u> ⑦</p>
	<p><u>b) Au deuxième alinéa, après le mot : « électriques », sont insérés les mots : « et de communications électroniques ».</u> ⑧</p>
<p>Article 63</p> <p>I. – L'article L. 48 du code des postes et des communications électroniques est ainsi modifié :</p> <p>1° A (nouveau) Au premier alinéa, après le mot : « permettant », sont ajoutés les mots : « de déployer des réseaux et » ;</p> <p>1° Le c est ainsi modifié :</p> <p>a) À la première phrase, les mots : « bénéficiant de servitudes ou lié par une convention de passage définie avec le propriétaire » sont supprimés ;</p> <p>b) À la fin de la seconde phrase, les mots : « bénéficiant de la servitude ou visée par la convention de passage en suivant au mieux le cheminement de cette servitude ou de ce passage » sont remplacés par les mots :</p>	<p>Article 63</p> <p>I. – L'article L. 48 du code des postes et des communications électroniques est ainsi modifié : ①</p> <p>1° A Au premier alinéa, après la seconde occurrence du mot : « réseaux », sont insérés les mots : « déployés ou projetés » ; ②</p> <p>1° Le c est ainsi modifié : ③</p> <p>a) À la première phrase, les mots : « bénéficiant de servitudes ou lié par une convention de passage définie avec le propriétaire » sont supprimés ; ④</p> <p>b) À la fin de la seconde phrase, les mots : « bénéficiant de la servitude ou visée par la convention de passage en suivant au mieux le cheminement de cette servitude ou de ce passage » sont remplacés par les mots : ⑤</p>

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

« déjà existante, en suivant au mieux son cheminement » ;

2° À la première phrase du cinquième alinéa, le mot : « trois » est remplacé par le mot : « ~~deux~~ ».

II. – Le 2° du I s'applique aux demandes d'autorisation pour lesquelles l'information prévue au cinquième alinéa de l'article L. 48 du code des postes et des communications électroniques est transmise à compter de la publication de la présente loi.

Article 63 bis (nouveau)

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

Article 63 ter (nouveau)

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

Article 63 quater (nouveau)

~~Le deuxième alinéa de l'article 24-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la~~

Texte adopté par le Sénat en première lecture

« déjà existante, en suivant au mieux son cheminement » ;

2° À la première phrase du cinquième alinéa, le mot : « trois » est remplacé par le mot : « un ».

II. – (*Non modifié*)

III (nouveau). – L'article L. 51 du code des postes et des communications électroniques est ainsi modifié :

1° La première phrase du premier alinéa du I est ainsi modifiée :

a) Après le mot : « représentants », sont insérés les mots : « , que le réseau soit implanté sur la propriété ou non » ;

b) Après le mot : « afin », sont insérés les mots : « de permettre le déploiement de réseaux et » ;

2° Le IV est ainsi modifié :

a) À la première phrase, après le mot : « est », sont insérés les mots : « projeté ou » ;

b) À la deuxième phrase, après le mot : « pas », sont insérés les mots : « l'établissement d'un réseau d'initiative publique ou » et les mots : « du réseau d'initiative public » sont remplacés par les mots : « d'un réseau d'initiative publique ».

Article 63 bis

La seconde phrase du quatrième alinéa de l'article L. 33-6 du code des postes et des communications électroniques est complétée par les mots : « et garantit l'accessibilité des parties communes aux opérateurs pour l'exploitation des lignes mentionnées au premier alinéa du présent article, pour le raccordement du point d'accès lorsque celui-ci est situé à l'intérieur des limites de la propriété privée, ainsi que pour la construction et la maintenance du raccordement des utilisateurs finals ».

**Article 63 ter
(Supprimé)**

Article 63 quater

L'article 24-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

⑪

⑫

⑬

⑭

①

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

copropriété des immeubles bâtis est ~~complété par les mots : « au plus tard douze mois suivant la date de réception de celle-ci par le syndic ».~~

Texte adopté par le Sénat en première lecture

ainsi modifié :

1° Le deuxième alinéa est ainsi rédigé :

« L'assemblée générale est tenue de désigner l'opérateur de communications électroniques chargé d'assurer la prestation mentionnée au premier alinéa du présent article au plus tard douze mois suivant la date de réception d'une première offre, sauf à ce qu'une majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix s'y oppose. » :

2° (nouveau) Le troisième alinéa est supprimé.

Article 63 quinquies (nouveau)

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

1° L'intitulé du titre III du livre I^{er} est ainsi rédigé : « Chauffage, communications électroniques, fourniture d'eau et ravalement des immeubles – Lutte contre les termites » :

2° Le chapitre IV du même titre III est complété par une section 5 ainsi rédigée :

« Section 5

« **Information sur l'accès aux réseaux fixe et mobile de communications électroniques**

« Art. L. 134-11. – En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, une fiche d'information relative à l'accès aux réseaux fixes et mobiles de communications électroniques est transmise à l'acquéreur dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6. Cette fiche est issue des offres commerciales localement disponibles complétées par les informations issues des bases de données nationales dont celles des observatoires fixes et mobiles de l'Autorité de régulation des communications électroniques et des postes, correspondant à l'adresse du bien.

« En cas de location de tout ou partie d'un immeuble bâti, cette fiche est jointe à des fins d'information au contrat de location lors de sa conclusion, sauf s'il s'agit d'un contrat de bail rural ou d'un contrat de location saisonnière.

« S'agissant des informations issues des bases de données nationales, le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans la fiche d'information. » :

3° L'article L. 271-4 est ainsi modifié :

②

③

④

①

②

③

④

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Article 64
Le ~~huitième alinéa du III de l'article L. 36-11 du~~ code des postes et des communications électroniques est ainsi ~~révisé~~ révisé :

« – lorsque la personne en cause ne s'est pas conformée à une mise en demeure portant sur le respect d'obligations de déploiement prévues par l'autorisation d'utilisation de fréquences qui lui a été attribuée ou d'obligations de déploiement résultant d'engagements pris en application de l'article L. 33-13, une sanction pécuniaire dont le montant est proportionné à la gravité du manquement, apprécié notamment au regard du nombre

Texte adopté par le Sénat en première lecture

a) Le I est ainsi modifié :

– après le 9°, il est inséré un 10° ainsi rédigé :

« 10° La fiche d'information relative à l'accès aux réseaux fixes et mobiles de communication électroniques prévue à l'article L. 134-8 du présent code. » ;

– au dernier alinéa, les références : « 4° et 7° » sont remplacées par les références : « 4°, 7° et 10° » ;

b) Le dernier alinéa du II est ainsi modifié :

– après les mots : « performance énergétique », sont insérés les mots : « ou dans la fiche d'information relative à l'accès aux réseaux fixes et mobiles de communications électroniques » ;

– les mots : « qui n'a » sont remplacés par les mots : « qui n'ont » ;

4° Au premier alinéa de l'article L. 271-5, la référence : « et 8° » est remplacée par les références : « , 8° et 10° » ;

5° Au premier alinéa de l'article L. 271-6, la référence : « et 7° » est remplacée par les références : « , 7° et 10° ».

Article 64

Le code des postes et des communications électroniques est ainsi modifié :

1° (nouveau) L'article L. 33-13 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Cette procédure peut également concerner les déploiements prévus dans le cadre d'une convention locale qui est transmise conjointement par l'opérateur qui souscrit les engagements et par la collectivité ou le groupement de collectivités concerné au ministre chargé des communications électroniques. Ce dernier s'assure de la cohérence du projet local avec les dispositifs nationaux avant d'effectuer la saisine de l'Autorité de régulation des communications électroniques et des postes prévue au premier alinéa du présent article. » ;

2° Le huitième alinéa du III de l'article L. 36-11 est ainsi rédigé :

« – lorsque la personne en cause ne s'est pas conformée à une mise en demeure portant sur le respect d'obligations de déploiement prévues par l'autorisation d'utilisation de fréquences qui lui a été attribuée ou d'obligations de déploiement résultant d'engagements pris en application de l'article L. 33-13, une sanction pécuniaire dont le montant est proportionné à la gravité du manquement, apprécié notamment au regard du nombre

⑩

⑪

⑫

⑬

⑭

⑮

⑯

⑰

⑱

①

②

③

④

⑤

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

d'habitants, de kilomètres carrés ou de sites non couverts pour un réseau radioélectrique ou du nombre de locaux non raccordables pour un réseau filaire, sans pouvoir excéder le plus élevé des montants suivants : soit un plafond fixé à ~~130~~ € par habitant non couvert ou 3 000 € par kilomètre carré non couvert ou ~~80 000~~ € par site non couvert pour un réseau radioélectrique, ou 1 500 € par local non raccordable pour un réseau filaire, soit un plafond fixé à 3 % du chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos, taux porté à 5 % en cas de nouvelle violation de la même obligation ; ».

Article 64 bis (nouveau)

~~La section 4 du chapitre I^{er} du titre II de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics est ainsi modifiée :~~

~~1° Le II de l'article 33 est ainsi rédigé :~~

~~« II. Les conditions mentionnées au second alinéa du I ne sont pas applicables :~~

~~« 1° Aux marchés publics de conception-réalisation conclus, jusqu'au 31 décembre 2018, par les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411 2 du code de la construction et de l'habitation et les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, soumis aux dispositions de la loi du 12 juillet 1985 susvisée et qui sont relatifs à la réalisation de logements locatifs aidés par l'État financés avec le concours des aides publiques mentionnées au 1° de l'article L. 301 2 du code de la construction et de l'habitation ;~~

~~« 2° Aux marchés publics de conception-réalisation conclus, jusqu'au 31 décembre 2022, en vue de l'établissement d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques en application de l'article L. 1425-1 du code général des collectivités territoriales. » ;~~

~~2° L'article 35 est complété par un 10° ainsi rédigé :~~

~~« 10° La conception, la construction, la maintenance et l'exploitation d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques en application de l'article L. 1425-1 du code général des collectivités territoriales, dans le cadre d'un contrat global conclu au plus tard le 31 décembre 2022. »~~

Texte adopté par le Sénat en première lecture

d'habitants, de kilomètres carrés ou de sites non couverts pour un réseau radioélectrique ou du nombre de locaux non raccordables pour un réseau filaire, sans pouvoir excéder le plus élevé des montants suivants : soit un plafond fixé à 1 500 € par habitant non couvert ou 3 000 € par kilomètre carré non couvert ou 450 000 € par site non couvert pour un réseau radioélectrique, ou 1 500 € par logement non raccordable et 5 000 € par local à usage professionnel non raccordable ou 450 000 € par zone arrière de point de mutualisation sans complétude de déploiement pour un réseau filaire, soit un plafond fixé à 3 % du chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos, taux porté à 5 % en cas de nouvelle violation de la même obligation ; ».

Article 64 bis

Les conditions mentionnées au second alinéa du I de l'article 33 de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics ne sont pas applicables aux marchés publics de conception-réalisation conclus en vue de l'établissement d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques en application de l'article L. 1425-1 du code général des collectivités territoriales.

①

Les acheteurs peuvent confier à un opérateur économique une mission globale portant sur la conception, la construction, la maintenance et l'exploitation d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques en application de l'article L. 1425-1 du même code.

②

Ces dispositions sont applicables aux contrats conclus à compter de la publication de la présente loi et au plus tard le 31 décembre 2022.

③

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en première lecture

Article 64 ter (nouveau)

La section 1 du chapitre II du titre I^{er} du livre II du code des postes et des communications électroniques est complétée par un article L. 33-14 ainsi rédigé :

« Art. L. 33-14. – En cas d'absence de fourniture en gros d'offres d'accès activé, tout opérateur exploitant des infrastructures de communications électroniques à très haut débit en fibre optique permettant de desservir un utilisateur final fait droit aux demandes raisonnables d'accès activé à ce réseau émanant d'opérateurs de services, en vue de fournir des services de communications électroniques aux utilisateurs finals.

« L'accès est fourni dans des conditions économiques et techniques transparentes, raisonnables et non discriminatoires.

« L'Autorité de régulation des communications électroniques et des postes en contrôle le respect et sanctionne les manquements constatés dans les conditions prévues à l'article L. 36-11. »

Article 64 quater (nouveau)

À la fin de la seconde phrase de l'article 31 de la loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne, les mots : « à partir du 1^{er} juillet 2017 » sont remplacés par les mots : « au 31 décembre 2018 ».

Article 64 quinquies (nouveau)

Le IV de l'article L. 1111-10 du code général des collectivités territoriales est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Par dérogation au présent article, les communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre peuvent financer toute opération d'investissement pour l'établissement et l'exploitation d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques en application de l'article L. 1425-1. Ce financement est encadré par les modalités prévues au V de l'article L. 5214-16, à l'article L. 5215-26 et au VI de l'article L. 5216-5. »

①

②

③

④

①

②

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en
première lecture**

CHAPITRE VII

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

Article 65

I. – Après le *I ter* de l'article L. 43 du code des postes et des communications électroniques, il est inséré un *I quater* ainsi rédigé :

« *I quater.* – L'Agence nationale des fréquences gère la diffusion par voie hertzienne terrestre, en France métropolitaine, de données horaires du temps légal français. À cet effet, elle est chargée :

« 1° De passer tous les actes, contrats ou marchés nécessaires à la diffusion de données horaires par voie hertzienne terrestre ;

« 2° D'assurer, en coordination avec les entités intervenant dans la production et la mise à disposition du signal horaire, l'optimisation du système technique, l'information des utilisateurs et l'évaluation du dispositif au regard des perspectives d'évolution des modalités techniques de diffusion ;

« 3° De mettre en œuvre, ~~le cas échéant,~~ l'extinction de la diffusion par voie hertzienne terrestre de données horaires. »

II. – Les dispositions prévues au I entrent en vigueur à compter d'une date fixée par arrêté du ministre chargé des communications électroniques, et au plus tard deux ans après la promulgation de la présente loi.

À compter de cette date, l'Agence nationale des fréquences se substitue de plein droit à l'État dans les marchés et conventions conclus par l'État pour assurer la continuité de la diffusion par voie hertzienne terrestre de données horaires du temps légal français. Ces marchés et conventions sont exécutés dans les conditions antérieures jusqu'à leur échéance, sauf accord contraire des parties. La substitution de l'Agence nationale des fréquences à l'État n'entraîne aucun droit à résiliation ou à indemnisation pour les cocontractants. L'Agence nationale des fréquences et l'État informent conjointement les cocontractants de cette substitution.

CHAPITRE VIII

Dispositions spécifiques à la Corse
(*Division et intitulé nouveaux*)

.....

Texte adopté par le Sénat en première lecture

CHAPITRE VII

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

Article 65

I. – Après le *I ter* de l'article L. 43 du code des postes et des communications électroniques, il est inséré un *I quater* ainsi rédigé :

« *I quater.* – L'Agence nationale des fréquences gère la diffusion par voie hertzienne terrestre, en France métropolitaine, de données horaires du temps légal français. À cet effet, elle est chargée :

« 1° De passer tous les actes, contrats ou marchés nécessaires à la diffusion de données horaires par voie hertzienne terrestre ;

« 2° D'assurer, en coordination avec les entités intervenant dans la production et la mise à disposition du signal horaire, l'optimisation du système technique, l'information des utilisateurs et l'évaluation du dispositif au regard des perspectives d'évolution des modalités techniques de diffusion ;

« 3° De mettre en œuvre, sur proposition conjointe du ministre chargé des communications électroniques et des autres ministres concernés et après décision du conseil d'administration de l'agence, l'extinction de la diffusion par voie hertzienne terrestre de données horaires. »

II. – (*Non modifié*)

CHAPITRE VIII

Dispositions spécifiques à la Corse

.....

①

②

③

④

⑤

⑥