

ASSEMBLÉE NATIONALE

18 novembre 2021

RELATIF À LA DIFFÉRENCIATION, LA DÉCENTRALISATION, LA DÉCONCENTRATION
ET PORTANT DIVERSES MESURES DE SIMPLIFICATION DE L'ACTION PUBLIQUE
LOCALE - (N° 4406)

Adopté

AMENDEMENT

N ° CL1469

présenté par

M. Nogal, rapporteur pour avis au nom de la commission des affaires économiques

ARTICLE 22 BIS B

Rédiger ainsi cet article :

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

« 1° L'article L. 353-15 est ainsi modifié :

« a) Au III, après la référence : « L. 443-15-1 », sont insérés les mots : « , d'autorisation de vente à une personne morale ou de changement d'usage d'un ensemble de plus de cinq logements tel que prévu au VI du présent article » ;

« b) Sont ajoutés des VI et VII ainsi rédigés :

« VI. – Une convention pluriannuelle signée par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, dans le cadre d'un programme dont la mise en œuvre lui a été confiée par la loi n°2003-710 du 1er août 2003 précitée, peut prévoir, dans le cadre d'une opération définie, la vente ou le changement d'usage d'un ensemble de plus de cinq logements, en prenant en compte l'attractivité du quartier et les autres caractéristiques de la situation locale du ou des immeubles concernés. La convention vaut autorisation de vente ou de changement d'usage de cet ensemble de logements après accord du maire et des garants des prêts ayant servi à les construire, les acquérir ou les améliorer. »

« L'autorisation de vente ou de changement d'usage met fin, pour ces logements, aux effets de la convention conclue en application de l'article L. 831-1, à la date de départ du dernier locataire. Lorsqu'elle ne porte que sur les logements faisant l'objet de l'autorisation, la convention conclue en application du même article L. 831-1 est résiliée. Si les logements faisant l'objet de l'autorisation figurent dans une convention portant sur un ensemble de logements plus important, les logements faisant l'objet de l'autorisation sont exclus de la convention par avenant.

« Les aliénations réalisées sur les logements ayant donné lieu à l'autorisation mentionnée au premier alinéa du présent VI dérogent aux articles L. 443-7 à L. 443-12-1, à l'exception des conditions d'ancienneté, d'habitabilité et de performance énergétique prévues à l'article L. 443-7

lorsque le logement conserve un usage d'habitation. Le prix de mise en vente est fixé par l'organisme propriétaire.

« VII. - Le VI ne s'applique pas aux immeubles situés dans une commune mentionnée aux I ou II de l'article L. 302-5. » ;

« 2° Le troisième alinéa de l'article L. 411-3 est complété par les mots : « ainsi que du VI de l'article L. 353-15 » ;

« 3° Au premier alinéa du II de l'article L. 442-6, après la référence : « L. 443-15-1 », sont insérés les mots : « , d'autorisation de vente ou de changement d'usage tel que prévu au VI de l'article L. 353-15 ». »

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article 22 *bis* B crée un nouveau dispositif permettant le changement de statut résidentiel (accession, locatif libre, etc.) ou d'usage (activité économique notamment) d'immeubles de logements locatifs sociaux par la vente ou l'autorisation de changement d'usage de tout ou partie de ces bâtiments. Le dispositif s'inscrit nécessairement dans des opérations contractualisées avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine. Il encadre les conditions de réalisation de ces opérations ainsi que l'évolution du droit au maintien dans les lieux des résidents concernés.

Toutefois la rédaction issue des travaux du Sénat nécessite quelques précisions supplémentaires. Le présent amendement propose donc les ajustements suivants :

- Il précise que la vente ainsi que le changement d'usage ne peuvent concerner que des ensembles de plus de 5 logements ;
- Il clarifie l'enchaînement des étapes juridiques : une convention de renouvellement urbain concernant le territoire où se situent le ou les immeubles concernés peut prévoir leur vente ou leur changement d'usage, dans le cadre d'une opération définie par cette convention ; cette opération peut avoir été envisagée dès le début du programme de renouvellement urbain, ou ajoutée par un avenant ultérieur, toujours signé par les différentes parties (les élus, l'ANRU et le préfet du département). L'accord du maire et des garants des prêts restent nécessaires pour que la vente ou le changement d'usage soit confirmé ;
- Il explicite les modalités de « fin de convention APL » des logements concernés par cette autorisation (résiliation de la convention APL ou avenant pour sortir les logements de son champs) ;
- Il indique enfin que seules les communes déficitaires en logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU sont exclues de ce dispositif.