

TEXTE COMPARATIF

(Document de travail - texte ne pouvant être amendé)

Projet de loi portant **évolution du logement, de l'aménagement et du numérique**

(Procédure accélérée)

(Première lecture)

Le présent texte comparatif ne constitue qu'un document de travail faisant apparaître l'évolution du texte à l'issue des travaux de la commission. Figurent :

- ~~en caractères barrés~~, les dispositions que la commission propose de supprimer ;
- **en caractères gras**, les dispositions introduites par la commission.

Les liens dans la marge de droite permettent un accès direct au dispositif de chaque amendement adopté par la commission.

TITRE I^{ER}

CONSTRUIRE PLUS, MIEUX ET MOINS CHER

CHAPITRE I^{ER}

Dynamiser les opérations d'aménagement pour produire plus de foncier constructible

Article 1^{er}

Le chapitre II du titre I^{er} du livre III du code de l'urbanisme est ainsi rétabli :

« *CHAPITRE II*

« *Projet partenarial d'aménagement et grande opération d'urbanisme*

« *Section 1*

« *Projet partenarial d'aménagement*

« *Art. L. 312-1.* – 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 :

« 1° Un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ;

« 2° Un établissement public territorial au sens de l'article L. 5219-2 du code général des collectivités territoriales ;

« 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 ;

« 4° La métropole de Lyon.

« *Art. L. 312-2.* – Les communes concernées sont associées à l'élaboration du contrat de projet partenarial d'aménagement. Elles peuvent en être signataires.

Commentaire [A1]: [Amendement CE988](#)

Commentaire [A2]: [Amendement CE989](#)

« 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 ~~des établissements publics ou collectivités~~ signataires, le ~~projet partenarial d'aménagement~~ **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 ~~s'ils sont implantés sur le territoire~~ **implantés dans son périmètre territorial** et susceptibles de prendre part à la réalisation des opérations ~~favorisées par le contrat~~ **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 ~~de la collectivité ou l'~~ **d'une collectivité 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 ou l'établissement public cocontractant mentionné à l'article ~~L. 312-1~~ **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 ~~du représentant de l'État dans le département~~ **des représentants de l'État dans les départements concernés.**

« L'avis des communes est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de ~~la leur~~ **leur** saisine. En cas d'avis défavorable d'une ~~des communes~~ **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** ~~du représentant de l'État dans le département.~~ **Si le périmètre de l'opération**

Commentaire [A3]: [Amendement CE990](#)

Commentaire [A4]: [Amendement CE991](#)

Commentaire [A5]: [Amendement CE987 RECT.](#)

Commentaire [A6]: [Amendement CE2236](#)

Commentaire [A7]: [Amendement CE992](#)

Commentaire [A8]: [Amendement CE991](#)

Commentaire [A9]: [Amendement CE1299](#)

Commentaire [A10]: [Amendement CE2773](#)

Commentaire [A11]: [Amendement CE2774](#)

Commentaire [A12]: [Amendement CE2447](#)

Commentaire [A13]: [Amendement CE993](#)

Commentaire [A14]: [Amendement CE994](#)

Commentaire [A15]: [Amendement CE995](#)

est situé sur le territoire de plusieurs départements, un arrêté conjoint des représentants de l'État dans les départements concernés est nécessaire.

Commentaire [A16]: [Amendement CE2771](#)

« L'acte décidant de la qualification de grande opération d'urbanisme fixe la durée et le plan de financement de la grande opération d'urbanisme. Le cas échéant, cette durée peut être prolongée et ce plan de financement modifié selon des modalités identiques à celles prévues aux deux premiers alinéas du présent article par un acte pris selon la procédure prévue aux alinéas précédents.

Commentaire [A17]: [Amendement CE996](#)

Commentaire [A18]: [Amendement CE1300](#)

Commentaire [A19]: [Amendement CE1301](#)

Commentaire [A20]: [Amendement CE997](#)

« 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 ;^{1°} Le président de la collectivité territoriale ou de l'établissement public cocontractant mentionné à l'article L. 312-1 à l'initiative de la grande opération d'urbanisme est compétent 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, dans les conditions prévues à l'article L. 422-3-1 ;

Commentaire [A21]: [Amendement CE1291](#)

« 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. – ~~Dans une grande opération d'urbanisme,~~ Une commune peut confier la réalisation 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** ~~de l'opération~~. Cet établissement ou cette collectivité territoriale assure alors la maîtrise d'ouvrage de ces équipements ~~ainsi que la réalisation des études que leur construction nécessite et de toutes missions nécessaires à l'exécution des travaux~~.

Commentaire [A22]: [Amendement CE1294](#)

Commentaire [A23]: [Amendement CE1295](#)

Commentaire [A24]: [Amendement CE1294](#)

Commentaire [A25]: [Amendement CE2329](#)

« 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.

Commentaire [A26]: [Amendement CE998](#)

« L'équipement est remis à la ~~commune~~ collectivité compétente lorsqu'il est livré ou, au plus tard, **au terme** ~~à l'expiration~~ de la grande opération d'urbanisme. »

Commentaire [A27]: [Amendement CE1000](#)

Commentaire [A28]: [Amendement CE1001](#)

~~« Le présent article est applicable pendant la durée de la grande opération d'urbanisme. »~~

Commentaire [A29]: [Amendement CE998](#)

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 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 est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

« Art. L. 102-13. – À l'intérieur **du périmètre d'une opération** ~~des périmètres des opérations~~ d'intérêt national :

Commentaire [A30]: [Amendement CE1003](#)

« 1° Par dérogation à l'article L. 111-3, les constructions et installations nécessaires à la réalisation de l'opération ~~nationale~~ 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, l'autorisation est délivrée après consultation de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,** ~~après consultation de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers si ces constructions et installations nouvelles ont pour conséquence une réduction des surfaces situées dans les espaces autres qu'urbanisés et sur lesquelles est exercée une activité agricole ou qui sont à vocation agricole ;~~

Commentaire [A31]: [Amendement CE1005](#)

Commentaire [A32]: [Amendement CE1004](#)

« 2° Les droits de préemption et de priorité **respectivement prévus** ~~prévus respectivement~~ aux articles L. 213-1 et L. 240-1 ne peuvent être exercés ;

Commentaire [A33]: [Amendement CE1089](#)

« 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** ~~du périmètre de l'opération~~ d'intérêt national, dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 311-1 ;

Commentaire [A34]: [Amendement CE1091](#)

« 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 ;**

Commentaire [A35]: [Amendement CE985](#)

« 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 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 **de l'opération** ~~d'une opération d'aménagement~~, le sursis à statuer peut être prononcé dans 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.

Commentaire [A36]: [Amendement CE1092](#)

Commentaire [A37]: [Amendement CE1092](#)

« 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 existantes 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 ayant pour objet de l'y instituer.

« 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 ~~conférant la qualité d'opération d'intérêt national~~ prévu à l'article L. 102-12 peut délimiter une zone 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.

Commentaire [A38]: [Amendement CE1097](#)

« 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 ».

Commentaire [A39]: [Amendement CE1297](#)

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 ».

Commentaire [A40]: [Amendement CE1317](#)

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** ;

Commentaire [A41]: [Amendement CE1099](#)

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, 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. » ;

Commentaire [A42]: [Amendement CE2706](#)

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 ;

Commentaire [A43]: [Amendement CE1331](#)

4° Au troisième alinéa du III, les mots : « ou au I *bis* » sont supprimés ;

4 *bis* (*nouveau*) Au dernier alinéa du III, les mots : « pour le logement ou une procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise » sont supprimés ;

Commentaire [A44]: [Amendement CE1331](#)

5° Au premier alinéa du IV, les mots : « et au I *bis* » sont supprimés ;

6° (*nouveau*) Au dix-huitième alinéa du IV, les mots : « pour le logement ou la procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise » sont supprimés. 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 ;

Commentaire [A45]: [Amendement CE1331](#)

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. 312-2~~ L. 312-3, les établissements publics d'aménagement peuvent, en dehors du périmètre de compétence défini par leurs statuts :

Commentaire [A46]: [Amendement CE1102](#)

« 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 ~~telles que~~ définies à l'article L. 327-1 ou des sociétés d'économie mixte d'aménagement à opération unique ~~telles que~~ 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 ~~du ou~~ des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre compétents en matière de plan local d'urbanisme ou de schéma de cohérence territoriale et ~~du ou~~ des conseils municipaux ~~de la ou~~ des communes non membres de ces établissements concernés, autorisent par arrêté conjoint l'établissement **public d'aménagement** à procéder à cette intervention hors **de son** périmètre. L'avis ~~du ou~~ des établissements publics de coopération intercommunale **à fiscalité propre** et ~~de la ou~~ 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. – » ;

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

Commentaire [A47]: [Amendement CE1103](#)

Commentaire [A48]: [Amendement CE1332](#)

Commentaire [A49]: [Amendement CE1333](#)

Commentaire [A50]: [Amendement CE1345](#)

Commentaire [A51]: [Amendement CE1346](#)

Commentaire [A52]: [Amendement CE1332](#)

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 ~~telles que~~ définies à l'article L. 327-1 ou des sociétés d'économie mixte d'aménagement à opération unique ~~telles que~~ définies à l'article L. 32-10-1 et acquérir ou céder des participations dans ces sociétés.

Commentaire [A53]: [Amendement CE1104](#)

« Les ministres chargés de l'urbanisme et du budget, après avis ~~du ou~~ des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre compétents en matière de plan local d'urbanisme ou de schéma de cohérence territoriale et ~~du ou~~ des conseils municipaux ~~de la ou~~ des communes non membres de ces établissements concernés, autorisent par arrêté conjoint **Grand Paris Aménagement** ^{établissement} à procéder à cette intervention hors ~~de son~~ périmètre. L'avis ~~du ou~~ des établissements publics de coopération intercommunale **à fiscalité propre** et ~~de la ou~~ des communes est réputé favorable à l'expiration d'un délai de deux mois.

Commentaire [A54]: [Amendement CE1316](#)

Commentaire [A55]: [Amendement CE1353](#)

Commentaire [A56]: [Amendement CE1354](#)

Commentaire [A57]: [Amendement CE1385](#)

Commentaire [A58]: [Amendement CE1316](#)

« 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 ~~par~~ **prévus à** l'article L. 312-1. »

Commentaire [A59]: [Amendement CE1351](#)

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 ».

Commentaire [A60]: [Amendement CE1347](#)

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 ».

Commentaire [A61]: [Amendement CE1325](#)

III quater (nouveau). – Le chapitre IV du titre II du livre III du code de l'urbanisme est complété par un article L. 324-10 ainsi rédigé :

« 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. »

Commentaire [A62]: [Amendement CE1312](#)

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 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~~Par exception à l’article L. 422-1, le président de la collectivité territoriale ou de l’établissement public cocontractant mentionné à l’article L. 312-1 à l’initiative de la grande opération d’urbanisme est compétent 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 dans le périmètre d’une grande opération d’urbanisme au sens de l’article L. 312-3.~~ »

Commentaire [A63]: [Amendement CE1387](#)

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 leur sont substitués 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 préfet territorialement compétent.

« L'étude et l'avis conforme de l'établissement public ou du préfet 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 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. »

Commentaire [A64]: [Sous-amendement CE2803](#)

Commentaire [A65]: [Sous-amendement CE2809](#)

Commentaire [A66]: [Amendement CE2652](#)

Article 4

I. – Au deuxième alinéa du 1° du I de l'article L. 123-2 du code de l'environnement, les mots : « création d'une » sont supprimés.

II. – Après le 28° de l'article L. 2122-22 du code général des collectivités territoriales, il est inséré un 29° ainsi rédigé :

« 29° D'ouvrir et d'organiser la participation du public par voie électronique prévue au I de l'article L. 123-19 du code de l'environnement. »

Article 5

I. – L'article L. 311-4 du code de l'urbanisme est complété par 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. – 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 ~~publication~~ **promulgation** de la présente loi, toute mesure relevant du domaine de la loi ~~tendant~~ **contribuant** à accélérer l'aménagement et l'équipement des zones d'aménagement concerté ainsi qu'à simplifier et améliorer les procédures applicables à ces zones, sans porter atteinte aux principes fondamentaux et aux objectifs généraux fixés par le code de l'environnement **et avec une ambition de qualité urbaine, architecturale et environnementale** :

1° En adaptant la procédure actuelle prévue par le code de l'urbanisme, notamment pour tenir compte de l'élaboration progressive et ~~itérative~~ **évolutive** du projet d'aménagement ;

2° En adaptant le champ et les modalités de la concertation prévue ~~à~~ **au 2° de** l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme ;

3° En prévoyant les modalités de la participation du public ~~mentionnées à énumérées par~~ l'article L. 123-1-A du code de l'environnement correspondant aux différentes phases de l'aménagement de la zone et des opérations qui la composent telles qu'elles résulteront du 1° du présent II et en considération de l'avancement du projet de zone d'aménagement concerté ainsi que des enjeux environnementaux associés ;

Commentaire [A67]: [Amendement CE1105](#)

Commentaire [A68]: [Amendement CE1106](#)

Commentaire [A69]: [Amendement CE2770](#)

Commentaire [A70]: [Amendement CE63](#)

Commentaire [A71]: [Amendement CE64](#)

Commentaire [A72]: [Amendement CE1107](#)

4° En améliorant les dispositifs de financement des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier au sein de l'opération d'aménagement.

Un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans un délai de six mois à compter de la publication de l'ordonnance.

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. »

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. »

Commentaire [A73]: [Amendement CE65](#)

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. »

Commentaire [A74]: [Amendement CE2766](#)

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.

Commentaire [A75]: [Amendement CE2765](#)

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 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. »

Commentaire [A76]: [Amendement CE2763](#)

Article 5 quinquies (nouveau)

Le III de l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« La convention peut prévoir que la contribution financière prévue à l'avant-dernier alinéa du présent III est versée directement à la personne publique assurant la maîtrise d'ouvrage des équipements publics mentionnés au troisième alinéa du présent III. »

Commentaire [A77]: [Amendement CE2764](#)

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 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. 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. 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. 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.

« Dans un délai de dix-huit mois au plus tard suivant la date de la cérémonie de clôture des jeux Paralympiques, 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. »

Commentaire [A78]: [Amendement CE2658](#)

CHAPITRE II

Favoriser la libération du foncier

Article 6 A (nouveau)

L'article L. 101-2 du code de l'urbanisme est complété par un 8° ainsi rédigé :

« 8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

Commentaire [A79]: [Sous-amendement CE2779](#)

Commentaire [A80]: [Amendements CE318, CE341, CE1389 et Amendements CE2022](#)

Article 6

I. – L'article L. 3211-6 du code général de la propriété des personnes publiques est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les immeubles bâtis et non bâtis qui font partie du domaine privé de l'État peuvent être cédés pour contribuer à la mise en œuvre des opérations d'aménagement définies à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme dont la réalisation est prévue par un **contrat de** projet partenarial d'aménagement mentionné à l'article L. 312-1 du même code. Ces terrains sont cédés à l'amiable à la collectivité territoriale ou à l'établissement public cocontractant **à l'initiative de l'opération** mentionné au même article L. 312-1 ~~à l'initiative de l'opération~~ ou à l'opérateur désigné dans ce contrat. »

Commentaire [A81]: [Amendements CE1108](#)

Commentaire [A82]: [Amendements CE1109](#)

II. – L'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa du I est ainsi modifié :

a) À la première phrase, le mot : « essentiellement » est remplacé par le mot : « majoritairement » ;

b) À la dernière phrase, après les mots : « locatifs sociaux », sont insérés les mots : « , pour les logements faisant l’objet d’un contrat de bail réel solidaire » ;

2° À l’avant-dernier alinéa du V, les mots : « qui porte sur un périmètre de plus de cinq hectares, » sont supprimés et, après les mots : « cinq ans », sont insérés les mots : « , dont la première doit être réalisée dans un délai maximal de cinq ans, » ;

3° Le VIII est complété par un c ainsi rédigé :

« c) Les logements faisant l’objet d’un contrat de bail réel solidaire en application du chapitre V du titre V du livre II du même code. »

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 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 ».

Commentaire [A83]: [Amendement CE1310](#)

Article 8

I. – ~~Au huitième alinéa de l’article L. 443-11 du code de la construction et de l’habitation, les références : « L. 321-14 et L.326-1 »~~

sont remplacées par les références : « L. 321-1, L. 321-14, L. 321-36-1 et L. 326-1 ». *(Supprimé)*

Commentaire [A84]: [Amendement CE1430](#)

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 ».

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. — Le troisième alinéa de l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme 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. »~~

Commentaire [A85]: [Amendement CE2768](#)

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.

Commentaire [A86]: [Amendement CE2238](#)

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 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** de la zone.

Commentaire [A87]: [Amendement CE1113](#)

« En cas d'avis défavorable d'une **commune** de ces communes, 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. »

Commentaire [A88]: [Amendement CE1114](#)

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. »

Commentaire [A89]: [Amendement CE1115](#)

CHAPITRE III

Favoriser la transformation de bureaux en logements

Article 9

I. – L'article L. 152-6 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Au deuxième alinéa, les mots : « dans un objectif de mixité sociale » sont supprimés ;

2° Au début du 1°, de la première phrase du 2° et du 5°, sont ajoutés les mots : « Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, » ;

3° Au 3°, après le mot : « stationnement », sont insérés les mots : « et, dès lors que la commune ne fait pas l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, aux règles adoptées en application de l'article L. 151-15 du présent code, » et, après le mot : « limite », sont insérés les mots : « d'une majoration de ~~10~~**30** % ».

Commentaire [A90]: [Amendements CE2038 et CE2305](#)

II (nouveau). – Au troisième alinéa de l'article L. 145-4 du code de commerce, après le mot : « immobilière », sont insérés les mots : « , de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation ».

Commentaire [A91]: [Amendement CE1309](#)

Article 9 bis (nouveau)

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

« CHAPITRE VII :

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

« Art. L. 617-1. – I. – Les dispositions du présent article visent à assurer la protection et la préservation de locaux vacants par l'occupation de résidents temporaires et leur mise à disposition gratuite, dans le respect d'un objectif d'insertion et d'accompagnement social.

« Sont agréés par l'État, au vu de leurs compétences à mener des travaux d'aménagement et à organiser l'occupation de bâtiments par des résidents temporaires, les organismes publics ou les associations soumises à la loi du 1^{er} juillet 1901 relative au contrat d'association qui mettent en place un dispositif d'occupation temporaire de locaux en vue d'en assurer la protection et la préservation.

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

« La convention est d'une durée maximale de vingt-quatre mois et peut être prorogée dès lors que le propriétaire justifie que le

changement de destination des locaux qui devait faire suite à leur mise à disposition gratuite ne peut survenir à l'échéance du délai initialement prévu.

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

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

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

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

« La rupture anticipée du contrat de résidence par l'organisme public ou l'association est soumise à des règles de préavis, de notification et de motivation définies par décret ; cette rupture ne peut être opérée que pour un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par l'adhérent de l'une des obligations lui incombant, l'arrivée à terme de la convention ou le non-respect du règlement intérieur des locaux. L'arrivée à terme du contrat de résidence, du terme fixé dans le règlement intérieur annexé au contrat ou sa rupture dans les conditions susmentionnées déchoit l'adhérent de tout titre d'occupation, nonobstant toutes dispositions en vigueur, notamment celles du chapitre III du présent titre et de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. L'agrément de l'État peut être subordonné à des engagements de l'organisme qui a reçu la disposition des locaux quant aux caractéristiques des résidents temporaires.

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

II. – Les conventions et les contrats de résidence conclus en application de l'article L. 617-1 du code de la construction et de l'habitation 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 associations. Dans un délai de vingt-quatre mois après la promulgation de la loi n° du portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, un premier rapport de suivi et d'évaluation est déposé au Parlement.

Commentaire [A92]: [Amendement CE2199](#)

Article 10

Le chapitre II du titre II du livre I^{er} du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° L'intitulé est ainsi rédigé : « Immeubles de moyenne et de grande hauteur » ;

2° L'article L. 122-1 est ainsi rédigé :

« Art. L. 122-1. – Les travaux qui conduisent à la création, l'aménagement ~~ou~~, la modification **ou le changement de destination** d'un immeuble de moyenne hauteur ou d'un immeuble de grande hauteur doivent être conformes aux règles de sécurité fixées, pour chacun de ces types d'immeubles, par décret en Conseil d'État.

Commentaire [A93]: [Amendement CE983](#)

« Les travaux qui conduisent à la création, l'aménagement, la modification ou le changement de destination d'un immeuble de moyenne hauteur ou d'un immeuble de grande hauteur ne peuvent être exécutés qu'après autorisation de l'autorité chargée de la police de la sécurité, qui vérifie leur conformité aux règles prévues, pour le type d'immeubles concerné, par le décret en Conseil d'État mentionné au premier alinéa.

« Lorsque ces travaux sont soumis à permis de construire, celui-ci tient lieu de **l'autorisation prévue au deuxième alinéa** ~~cette autorisation~~ dès lors que sa délivrance a fait l'objet d'un accord de l'autorité chargée de la police de la sécurité. » ;

Commentaire [A94]: [Amendement CE1116](#)

3° L'article L. 122-2 est abrogé.

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 » ;

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.

« 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 pour assurer des missions d'hébergement d'urgence.~~ » ;

Commentaire [A95]: [Amendement CE1119](#)

3° ~~À l'article L. 642-4, après la référence : « 5° », sont insérés les mots : « et au dernier alinéa »~~ ~~À l'article L. 642-4, les mots : « 2° à 5° » sont remplacés par les mots : « troisième à dernier alinéas »~~ ;

Commentaire [A96]: [Amendement CE1431](#)

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 ~~aux~~ **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. » ;

Commentaire [A97]: [Amendement CE1120](#)

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 » ;

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** ~~est remis en vigueur~~ pour une durée d'un an 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.

Commentaire [A98]: [Amendement CE1121](#)

« À défaut de plan local d'urbanisme ou de carte communale exécutoire à l'issue de **cette période** ~~ce délai~~, le règlement national d'urbanisme s'applique sur le territoire communal. »

Commentaire [A99]: [Amendement CE1122](#)

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 ».

II. – 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 ».

Commentaire [A100]: [Amendement CE1674](#)

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 dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées 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. »

Commentaire [A101]: [Amendement CE2769](#)

Article 12 *quater* (nouveau)

Le 3° de l'article L. 142-4 du code de l'urbanisme est abrogé.

Commentaire [A102]: [Amendement CE2776](#)

Article 12 *quinquies* (nouveau)

I. – La section 1 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 peut, en tenant compte des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, préciser 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) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« 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 lorsqu'elles n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par leur densité et leur caractère structuré. »

II. – Le 1° et le *b* du 2° du I sont applicables à compter du 1^{er} janvier 2020. 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.

Commentaire [A103]: [Amendement CE2235](#)

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 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 et aux paysages. Le changement de destination de ces constructions et installations est interdit. »

Commentaire [A104]: [Amendement CE2230](#)

Article 12 *septies* (nouveau)

Le paragraphe 1 de la sous-section 2 de la section 1 du chapitre I^{er} du titre II du livre I^{er} du code de l'urbanisme est complété par un article L. 121-12-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 121-12-1.* - Dans les territoires ultra-marins et dans les territoires insulaires de métropole, les constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent être autorisées, par dérogation à l'article L. 121-8, lorsque leur localisation est justifiée par des nécessités techniques impératives. Cette dérogation s'applique en dehors des espaces proches du rivage et est soumise à l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter une atteinte significative à l'environnement ou aux paysages. »

Commentaire [A105]: [Amendement CE2233](#)

Article 12 octies (nouveau)

Au premier alinéa de l'article L. 121-12 du code de l'urbanisme, après le mot : « vent », sont insérés les mots : « et la construction ou l'installation d'équipements de production d'énergies renouvelables à partir de l'irradiation solaire ».

Commentaire [A106]: [Amendements CE363](#) et [CE2478](#)

Article 13

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** publication de la présente loi, toute mesure **relevant du domaine de la loi** de nature législative propre à limiter et simplifier les obligations de compatibilité et de prise en compte faites aux **pour les** documents d'urbanisme :

Commentaire [A107]: [Amendement CE1123](#)

Commentaire [A108]: [Amendement CE1124](#)

Commentaire [A109]: [Amendement CE1433](#)

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 temps de ces mesures à ce schéma.

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

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** publication de la

Commentaire [A110]: [Amendement CE1125](#)

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 et suivants du code général des collectivités territoriales :

Commentaire [A111]: [Amendement CE1126](#)

1° En redéfinissant le plan de ces dispositions et en **en** améliorant la rédaction afin de supprimer les difficultés d'intelligibilité du régime actuel ;

Commentaire [A112]: [Amendement CE1127](#)

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.

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 (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 chargée de la procédure ainsi que les dispositions du même titre 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 dernier alinéa de l'article L. 134-12 du code de l'urbanisme. »

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 chargée de la procédure ainsi que les dispositions du même titre 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.

Commentaire [A113]: [Amendement CE1594](#)

Article 14 *ter* (nouveau)

Le second alinéa de l’article L. 581-14-3 du code de l’environnement est complété par une phrase ainsi rédigée : « Lorsqu’un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre compétent en matière de plan local d’urbanisme ou la métropole de Lyon a prescrit l’élaboration d’un règlement local de publicité intercommunal, la durée prévue au présent alinéa est de douze ans. »

Commentaire [A114]: [Amendement CE1596](#)

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. »

Commentaire [A115]: [Amendement CE2654](#)

Article 15

I A (nouveau). – Au premier alinéa de l'article L. 621-31 du code du patrimoine, après le mot : « proposition », sont insérés les mots : « ou après avis ».

Commentaire [A116]: [Amendement CE2785](#)

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 deux alinéas ainsi rédigés :

« I. – 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.

« 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. » ;

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 parmi les membres de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture titulaires d'un mandat électif. Dans ce cas, l'autorité administrative statue après avis de ce médiateur. »

Commentaire [A117]: [Amendement CE2787](#)

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 :

Commentaire [A118]: [Amendement CE1133](#)

« 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 ;

Commentaire [A119]: [Amendement CE1298](#)

« 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 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 d'avis de péril ou de mise en danger de la vie d'autrui, l'avis de l'architecte des Bâtiments de France doit comporter un volet économique. »

Commentaire [A120]: [Amendement CE134](#)

« En cas de silence de l'architecte des Bâtiments de France, cet avis est réputé donné. »

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** ~~de l'autorisation prévue~~ 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.

Commentaire [A121]: [Amendement CE1135](#)

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, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, 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° Le troisième alinéa est supprimé.

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 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 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. »

Commentaire [A122]: [Amendement CE2659](#)

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.

Commentaire [A123]: [Amendement CE1147](#)

« Un arrêté pris par le ministre chargé de l'urbanisme **définit les modalités de mise en œuvre de cette téléprocédure** ~~en définit les modalités.~~ »

Commentaire [A124]: [Amendement CE1148](#)

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 secrétisation 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 mesures à prendre pour assurer l’exécution des modifications. »

Commentaire [A125]: [Amendement CE1498](#)

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 la copie de documents relatifs à un immeuble est dématérialisée et le paiement est opéré en ligne.

Commentaire [A126]: [Amendement CE1714](#)

CHAPITRE V

Simplifier l’acte de construire

Article 18 A (nouveau)

I. – À la première phrase du premier alinéa de l’article L. 431-3 du code de l’urbanisme, après le mot : « agricoles », sont insérés les mots : « et les coopératives d’utilisation de matériel agricole ».

II. – À la première phrase du premier alinéa de l’article 4 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l’architecture, après le mot : « agricoles », sont insérés les mots : « et les coopératives d’utilisation de matériel agricole ».

Commentaire [A127]: [Amendement CE15](#)

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. – I. – 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 leurs autres logements, évolutifs, peuvent être rendus accessibles à l'issue de travaux simples ;

« 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** ~~qui sont à la charge financière des bailleurs et leur délai d'exécution, qui doit être~~ raisonnable ;

Commentaire [A128]: [Amendement CE1149](#)

Commentaire [A129]: [Amendement CE1150](#)

« 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 l'habitation.** »

Commentaire [A130]: [Amendement CE1308](#)

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** publication 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 et réalise l'ouvrage.

Commentaire [A131]: [Amendement CE1168](#)

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 (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.

« 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. »

Commentaire [A132]: [Amendement CE2448](#)

Article 19 ter (nouveau)

La section 2 du chapitre unique du titre VII du livre II du code de la construction et l'habitation est complétée par un article L. 271-7 ainsi rédigé :

« *Art. L. 271-7.* – En cas de vente d'un terrain constructible, notamment dans une zone à risque argile ou sismique, une fiche d'information mentionnant les caractéristiques géotechniques du terrain fournie par le vendeur est annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

« Cette fiche d'information comprend les éléments suivants :

« 1° Une étude géotechnique préalable en vue d'informer l'acquéreur sur la nature des sols, les risques, les avoisinants et l'environnement du terrain ;

« 2° Un plan de bornage.

« Lors de la signature de l'acte authentique de vente, en l'absence de la fiche mentionnée au premier alinéa, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante. L'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

« La durée de validité de la fiche est fixée à dix ans à compter de la date de réalisation de l'étude géotechnique.

« Le contenu et les modalités d'application de l'étude de faisabilité géotechnique sont précisés par décret. »

Commentaire [A133]: [Amendements CE445 et CE761](#)

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 l'année : « 2018 » est remplacée par l'année : « 2021 ».

Commentaire [A134]: [Amendement CE2772](#)

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 ».

Commentaire [A135]: [Amendement CE1629](#)

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 » et le mot : « susmentionnée » est remplacé par la référence : « n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics » ;

Commentaire [A136]: [Amendement CE1169](#)

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** ~~règles~~ du code de la construction et de l'habitation applicables aux commissions d'appel d'offres des organismes privés d'habitations à loyer modéré. » ;

Commentaire [A137]: [Amendement CE1170](#)

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, ».

Commentaire [A138]: [Amendement CE2047](#)

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 cette obligation »** ;

Commentaire [A139]: [Amendement CE61](#)

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 »** ;

Commentaire [A140]: [Amendement CE62](#)

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 ».

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 ».

Commentaire [A141]: [Amendement CE517](#)

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* 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) ~~À l'avant dernier alinéa, la référence : « L. 312-16 » est remplacée par la référence : « L. 313-41 » ;~~ **(Supprimé)**

Commentaire [A142]: [Amendement CE1173](#)

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 par laquelle l'acquéreur accepte la charge, le coût et les responsabilités qui résultent de ces travaux** et le coût de ces travaux, qu'il réalise après la livraison de l'immeuble.

Commentaire [A143]: [Amendement CE1171](#)

Commentaire [A144]: [Amendement CE1901](#)

« 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** ~~déterminées par les~~ deuxième à avant-dernier alinéas de l'article L. 261-10-1. »

Commentaire [A145]: [Amendement CE1172](#)

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 » ;

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 ~~ses~~ **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** ~~qu'ils respectent ces dispositions~~ et se faire communiquer tous documents se rapportant à **la réalisation de ces opérations** ~~leur réalisation~~.

Commentaire [A146]: [Amendement CE1440](#)

Commentaire [A147]: [Amendement CE1441](#)

Commentaire [A148]: [Amendement CE1442](#)

« 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 ~~l'occupant~~ **leur occupant** et avec son assentiment.

Commentaire [A149]: [Amendement CE1204](#)

« *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** ~~un domicile ou à un local comprenant des parties à usage d'habitation~~ ne peut être atteinte, les visites peuvent être autorisées par ordonnance du juge des

Commentaire [A150]: [Amendement CE1209](#)

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 ~~sur cette~~. **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.

Commentaire [A151]: [Amendement CE1217](#)

« L'ordonnance comporte l'adresse des lieux à visiter, le nom et la qualité ~~du ou~~ des agents habilités à procéder aux opérations de visite ainsi que les heures auxquelles **ces agents** ~~ils~~ sont autorisés à se présenter.

Commentaire [A152]: [Amendement CE1218](#)

Commentaire [A153]: [Amendement CE1219](#)

« 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 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 qu'il** a été établi, adressé au juge qui a autorisé la visite. Une copie ~~de ce même document~~ **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.

Commentaire [A154]: [Amendement CE1223](#)

Commentaire [A155]: [Amendement CE1224](#)

« 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 ~~du de~~ pourvoi en cassation est de quinze jours.

Commentaire [A156]: [Amendement CE1225](#)

« 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 ~~du de~~ pourvoi en cassation est de quinze jours.

Commentaire [A157]: [Amendement CE1227](#)

« 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. » ;

Commentaire [A158]: [Amendement CE1237](#)

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 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 ~~des de~~ pièces à conviction. Cet assentiment doit faire l'objet d'une déclaration écrite de la main de l'intéressé ~~ou, si~~. **Si** celui-ci ne sait pas écrire, il en est fait mention au procès-verbal, ainsi que de son assentiment. »

Commentaire [A159]: [Amendement CE1240](#)

Commentaire [A160]: [Amendement CE1241](#)

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 ses~~ **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** ~~qu'elles respectent ces dispositions~~ et se faire communiquer tous documents se rapportant à **la réalisation de ces opérations** ~~leur réalisation~~.

Commentaire [A161]: [Amendement CE1446](#)

Commentaire [A162]: [Amendement CE1445](#)

Commentaire [A163]: [Amendement CE1243](#)

Commentaire [A164]: [Amendement CE1244](#)

« 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 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 ~~l'occupant~~ **leur occupant** et avec son assentiment.

Commentaire [A165]: [Amendement CE1248](#)

« *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 ~~domicile ou à un local comprenant des parties à usage d'habitation~~ **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.

Commentaire [A166]: [Amendement CE2150](#)

« Le juge doit vérifier que la demande d'autorisation qui lui est soumise est fondée ~~;~~ ~~cette~~. 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.

Commentaire [A167]: [Amendement CE1249](#)

« L'ordonnance comporte l'adresse des lieux à visiter, le nom et la qualité ~~du ou~~ des agents habilités à procéder aux opérations de visite ainsi que les heures auxquelles ~~ces agents~~ sont autorisés à se présenter.

Commentaire [A168]: [Amendement CE1253](#)

Commentaire [A169]: [Amendement CE1254](#)

« 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 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 qu'il** a été établi, adressé au juge qui a autorisé la visite. Une copie **de ce même document 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.

Commentaire [A170]: [Amendement CE1257](#)

Commentaire [A171]: [Amendement CE1258](#)

« 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 **du de** pourvoi en cassation est de quinze jours.

Commentaire [A172]: [Amendement CE1262](#)

« 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 **du de** pourvoi en cassation est de quinze jours.

Commentaire [A173]: [Amendement CE1270](#)

« 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 ~~des de~~ pièces à conviction. Cet assentiment doit faire l’objet d’une déclaration écrite de la main de l’intéressé ~~ou, si~~. Si celui-ci ne sait pas écrire, il en est fait mention au procès-verbal, ainsi que de son assentiment. »

Commentaire [A174]: [Amendement CE1279](#)

Commentaire [A175]: [Amendement CE1281](#)

Article 23 bis (nouveau)

I. – Au début du 8° de l’article L. 511-7 du code de la consommation, les mots : « Des articles » sont remplacés par les références : « Du II de l’article L. 231-4 et des articles L. 241-8, ».

II. – Le livre II du code de la construction et de l’habitation est ainsi modifié :

1° L'article L. 241-8 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est ainsi modifié:

– les mots : « 37 500 euros, ou de l'une de ces deux peines seulement, » sont remplacés par le montant : « 300 000 euros » ;

– après le mot : « écrit », sont insérés les mots : « conforme aux dispositions des articles L. 231-1, L. 231-2, L. 231-3, L. 231-9, L. 232-1 et L. 232-2, » ;

b) Le second alinéa est supprimé ;

2° L'article L. 271-1 est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Les actes mentionnés au présent article indiquent, de manière lisible et compréhensible, les informations relatives aux conditions et aux modalités d'exercice du droit de rétractation ou de réflexion.

« Tout manquement à l'obligation d'information mentionnée à l'avant-dernier alinéa est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 euros pour une personne physique et 15 000 euros pour une personne morale. Cette amende est prononcée dans les conditions prévues au chapitre II du titre II du livre V du code de la consommation. »

Commentaire [A176]: [Amendement CE2660](#)

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 ».

Commentaire [A177]: [Amendements CE224 et CE1304](#)

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** ~~des alinéas précédents~~, 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** ~~ont été pris~~. »

Commentaire [A178]: [Amendement CE1174](#)

Commentaire [A179]: [Amendement CE1175](#)

Commentaire [A180]: [Amendement CE1175](#)

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 l'expiration du délai fixé pour la cristallisation des moyens soulevés devant le juge saisi en premier ressort.

Commentaire [A181]: [Amendement CE1176](#)

« La condition d'urgence prévue à l'article L. 521-1 du code de justice administrative est présumée **satisfaite** ~~remplie~~. » ;

Commentaire [A182]: [Amendement CE1177](#)

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 qu'il a été communiqué 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 peut également engager cette action lorsque la construction n'est pas située dans les zones mentionnées **au a à o du même 1°** par cette disposition. » ;

Commentaire [A183]: Amendement
CE1178

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 : « **qui** traduisent un comportement abusif de la part » et le mot : « excessif » est supprimé ;

Commentaire [A184]: Amendement
CE2504

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 ce recours », sont insérés les mots : « ou à ne pas **introduire de recours**^{l'introduire} » ;

Commentaire [A185]: [Amendement CE1180](#)

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 **au titre des frais et dépens mentionnés à l'article L. 761-1 du code de justice administrative** ou lorsque les associations agissent pour la défense de leurs intérêts matériels propres. » ;

Commentaire [A186]: [Amendement CE2789](#)

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 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.

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 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'acquiescer 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 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.

« Les groupes d'organismes de logement social élaborent un **cadre stratégique patrimonial** ~~plan stratégique de groupe~~ commun à l'ensemble des organismes qui les constituent. ~~Chaque organisme membre ou associé~~

Commentaire [A187]: Amendements
[CE418](#), [CE1725](#) et [CE2356](#)

du groupe adopte un plan stratégique de patrimoine en application du plan stratégique de groupe.

Commentaire [A188]: Amendements CE418, CE1725 et CE2356

« **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.** Le plan stratégique de groupe est élaboré selon les dispositions du plan stratégique de patrimoine définies à l'article L. 411-9.

Commentaire [A189]: Amendements CE418, CE1725 et CE 2356

« 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 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.**

Commentaire [A190]: Amendement CE2651

« **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, 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. ~~« Les collectivités territoriales et leurs groupements sont représentés à leur demande dans les instances délibératives de la société de coordination selon des modalités prévues par les statuts. »~~

Commentaire [A191]: [Amendement CE1691](#)

« 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. »

Commentaire [A192]: [Amendement CE1693](#)

« La société de coordination a pour objet pour les membres autres que les collectivités territoriales et leurs groupements :

« 1° D'élaborer le ~~plan~~ **cadre** stratégique de groupe et le cadre stratégique d'utilité sociale mentionnés à l'article L. 423-1-1 ;

Commentaire [A193]: [Amendement CE2647](#)

« 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 toutes 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, notamment en mettant en œuvre les mécanismes appropriés de solidarité interne du groupe. 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 remédier à sa situation dans un délai raisonnable ou de lui présenter les mesures qu'il s'engage à prendre en vue de remédier à sa situation. À défaut, 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 la situation financière d'un organisme le justifie, et nonobstant toutes dispositions ou stipulations contraires, elle peut décider la cession totale ou partielle du patrimoine de cet organisme ou sa fusion avec un autre organisme du groupe. Elle doit au préalable avoir consulté les organes dirigeants des organismes concernés ;~~

Commentaire [A194]: [Amendement CE2778](#)

« 8° D'assurer le contrôle de gestion des associés, d'élaborer une **combinaison** ~~consolidation~~ 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.

Commentaire [A195]: [Amendements CE1701, CE1814 et CE2361](#)

« 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 ;

Commentaire [A196]: [Amendement CE1696](#)

« 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 ;

« 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. »

Commentaire [A197]: [Amendement CE2832](#)

« 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 au 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 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 dudit 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 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 l'article L. 411-2 ou une société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1 d'acquiescer tout ou partie des logements de cette société d'économie mixte.

« La qualité de gestion technique et financière de l'organisme ou de la société acquiesceur 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 ;

Commentaire [A198]: [Amendement CE2831](#)

« 1° Aux sociétés d'économie mixte dont le chiffre d'affaires moyen sur trois ans de l'ensemble de leurs activités, 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 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 il détient des participations, 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.

Commentaire [A199]: [Amendement CE2833](#)

« 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 social 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 du capital 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 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. »

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° du 1 de l'article 207 et du 2° de l'article 1461 du code général des impôts.

Article 26

I. – L'article L. 411-2-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est ainsi modifié :

aa) Au début, est ajoutée la mention : « I. – » ;

a) Les mots : « et réalisant exclusivement son activité dans le champ de l'article L. 411-2 » sont supprimés ;

b) Sont ajoutées deux phrases ainsi rédigées : « Cette opération ne peut être réalisée qu'à la condition qu'elle n'entraîne aucun dépassement de l'objet social de la société anonyme d'habitations à loyer modéré, 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. » ;

2° À la fin du deuxième alinéa, les mots : « et réalisant exclusivement leur activité dans le champ de l'article L. 411-2 » sont supprimés ;

3° Avant le dernier alinéa, sont insérés cinq alinéas ainsi rédigés :

« La rémunération des actionnaires de sociétés d'habitations à loyer modéré par une société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1 est réalisée par émission d'actions auxquelles les articles L. 423-4 et L. 423-5 s'appliquent.

« II. – Un office public de l'habitat peut, par voie de fusion ou de scission, transmettre son patrimoine à un ou plusieurs organismes mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1.

« La rémunération de la collectivité de rattachement de l'office public de l'habitat absorbé ou scindé en actions de la société bénéficiaire est fixée sur la base du rapport des capitaux propres non réévalués respectifs des organismes.

« III. – Une société d'habitations à loyer modéré dont les parts sociales sont réunies dans une seule main peut être dissoute uniquement si l'actionnaire unique est un organisme d'habitations à loyer modéré ou une société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1.

« Une société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1 dont les parts sociales sont réunies dans une seule main peut être dissoute uniquement si l'actionnaire unique est un organisme d'habitations à loyer modéré ou une société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1. Cette opération ne peut être réalisée qu'à la condition qu'elle n'entraîne aucun dépassement de l'objet social de l'organisme bénéficiaire. Les logements transmis font l'objet de conventions conclues en application de l'article L. 351-2 dans un délai d'un an. » ;

4° Au début du dernier alinéa, est ajoutée la mention : « IV. – » ;

5°(nouveau) Sont ajoutés des V, VI et VII ainsi rédigés :

« V. - En cas de fusion de deux sociétés d'habitations à loyer modéré n'ayant pas la même compétence géographique, la compétence géographique de la société absorbante est, après la fusion, l'addition des compétences géographiques des deux sociétés ayant fusionné.

Commentaire [A201]: [Amendements CE1405, CE1820, CE2368 et CE2780](#)

« VI. - Toute fusion réalisée en application du présent article, de l'article L. 421-7 du présent code ou de l'article L. 236-1 du code de commerce entre des organismes mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1 du présent code donne lieu à une information des locataires des organismes concernés.

Commentaire [A202]: [Amendement CE1700](#)

« VII. – En cas de fusion de plusieurs organismes et jusqu'à l'élection qui suit, les membres élus par les locataires dans les conseils d'administration ou les conseils de surveillance des organismes ayant concouru à la fusion désignent parmi eux les locataires appelés à siéger dans le nouveau conseil d'administration ou de surveillance. À défaut, ces derniers sont désignés par le représentant de l'État dans le département. »

II (nouveau). - Le troisième alinéa de l'article L. 421-9 du code de la construction et de l'habitation est supprimé.

Commentaire [A203]: [Amendement CE2762](#)

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 ».

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. » ;

2° (*Supprimé*)

Article 27 bis (nouveau)

I. – L'article 881 L du code général des impôts est ainsi modifié :

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

2° Il est ajouté un II ainsi rédigé :

« II. – Par exception aux dispositions du I, lorsqu'elles se rapportent aux opérations de fusions et d'apports réalisées par les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que par les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux mentionnées à l'article L. 481-1 du même code, les formalités hypothécaires pour lesquelles il est perçu une contribution de sécurité immobilière proportionnelle donnent lieu à la perception d'une contribution au taux de 0,01 % jusqu'au 31 décembre 2021, sous réserve de l'article 881 M du présent code. »

II. – La perte de recettes pour l'État résultant 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.

Commentaire [A204]: [Amendement CE2328](#)

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 » ;

Commentaire [A205]: [Amendement CE2372](#)

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 :

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 » ;

Commentaire [A206]: [Amendements CE428, CE1192, CE1749, CE1941 et CE2373](#)

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 ;

Commentaire [A207]: [Amendement CE1829](#)

4°**b)** Après le même 2°, il est inséré un 2° *bis* ainsi rédigé :

« 2° *bis* Créer une filiale pour réaliser pour le compte des collectivités territoriales ou de leurs groupements des études d'ingénierie urbaine ; »

5° **L'article L. 421-4 est ainsi modifié :**

~~5°**a)** Après le 6° *bis* de l'article L. 421-4,~~ 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 aux personnes âgées ou en situation de handicap locataires ou occupants d'un logement social, répondant à des besoins non satisfaits ou partiellement satisfaits ; »

b) (nouveau) Il est ajouté un 9° ainsi rédigé :

« 9° Réaliser les opérations mentionnées à l'article L. 519-1 du code monétaire et financier pour le compte de personnes physiques. » ;

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, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

Commentaire [A208]: [Amendements CE488, CE1827, CE2390 et CE2491](#)

Commentaire [A209]: [Amendements CE488, CE1827, CE2390 et CE2491](#)

Commentaire [A210]: [Amendements CE488, CE1827, CE2390 et CE2491](#)

Commentaire [A211]: [Amendements CE1754 et CE2378](#)

« 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 15 000 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 15 000 logements sociaux**. » ;

Commentaire [A212]: [Amendement CE2834](#)

Commentaire [A213]: [Amendement CE2834](#)

7° Les quatrième et avant-dernier alinéas de l'article L. 421-12 sont supprimés ;

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. » ;

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 à l'article L. 519-1 du code monétaire et financier pour le compte de personnes physiques ; »

Commentaire [A214]: Amendements CE1079, CE2717, CE2741 et CE2743

ab) (nouveau) Au onzième alinéa, les mots : « et la compétence territoriale » et, à la fin, les mots : « et des organismes prestataires » sont supprimés ;

Commentaire [A215]: Amendements CE2736 et CE2739

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) (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 » ;

Commentaire [A216]: Amendement CE2815

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 aux personnes âgées ou en situation de handicap locataires ou occupants d'un logement social, répondant à des besoins non satisfaits ou partiellement satisfaits. » ;

15° Après le 15° de l'article L. 422-3, il est inséré un 16° et quatre 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 alinéa 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 aux personnes âgées ou en situation de handicap locataires ou occupants d'un logement social, répondant à des besoins non satisfaits ou partiellement satisfaits. » ;

15° bis (nouveau) Après le vingt-septième 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 à l'article L. 519-1 du code monétaire et financier. » ;

15° ter (nouveau) Au vingt-huitième alinéa dudit article L. 422-3, les mots : « et la compétence territoriale » et les mots : « et des organismes prestataires » sont supprimés ;

Commentaire [A218]: [Amendements CE2738 et CE2740](#)

16° Le **trentième alinéa du même article L. 422-3** ~~vingt-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. » ;

Commentaire [A219]: [Amendement CE2759](#)

16° bis (nouveau) Au quarante-troisième 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 » ;

Commentaire [A220]: [Amendement CE2815](#)

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 » ;

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° Après le mot : « ordonnance », la fin de l'article L. 433-1 est ainsi rédigée : « n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics. » ;

19° L'article L. 445-1 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, après la référence : « L. 411-9 », sont insérés les mots : « , le cas échéant du **cadre stratégique patrimonial** ~~plan stratégique de groupe~~ et du cadre stratégique d'utilité sociale mentionnés à l'article L. 423-1-1, » ;

Commentaire [A221]: [Amendements CE568 et CE2387](#)

b) Le quatrième alinéa est supprimé ;

c) Le huitième alinéa est ainsi modifié :

– 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 ; »

Commentaire [A222]: [Amendement CE1706](#)

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 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 ou 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 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.

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 ;

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 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 est ainsi modifié :

1° Au 2°, après les mots : « leurs établissements publics », sont insérés les mots : « , à l'exception du titre II de la présente loi pour les offices publics de l'habitat mentionnés à l'article L. 421-1 du code de la construction et de l'habitation, » ;

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, ».

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° 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.

Commentaire [A223]: [Amendements CE2372](#)

Article 28 bis (nouveau)

L'article L. 215-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Au début du I, les mots : « À titre principal, » sont supprimés ;

2° Au début du II, les mots : « À titre subsidiaire, » sont supprimés.

Commentaire [A224]: [Amendements CE2811 et CE2395](#)

Article 28 ter (nouveau)

L'article L. 215-1-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, après la première occurrence du mot : « habitat », sont insérés les mots : « , de construction, de rénovation, de location » ;

2° La seconde phrase du second alinéa est complétée par les mots : « ainsi que dans les sociétés de tiers-financement définies à l'article L. 381-2 ».

Commentaire [A225]: Amendements CE2812 et CE2396

Article 28 quater (nouveau)

L'article L. 215-4 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Après la première occurrence du mot : « propriété », la fin du troisième alinéa est ainsi rédigée : « ou d'une ou plusieurs entités, autres que des sociétés d'habitations à loyer modéré, dont la majorité des droits de vote est détenue soit directement par des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété, soit indirectement par une entité contrôlée, au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce, par l'une ou plusieurs des entités mentionnées ci-dessus dont la majorité des droits de vote est détenue directement par des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété. » ;

2° Au dernier alinéa, les mots : « de sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété ou de sociétés détenues majoritairement et de façon conjointe par elles » sont remplacés par les mots : « des entités mentionnées au troisième alinéa » ;

3° Est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« L'avant-dernier alinéa ne s'applique pas à un collège composé d'une ou plusieurs entités dont la majorité des droits de vote est détenue soit directement par au moins trois quarts des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété, soit indirectement par une entité contrôlée, au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce, par une ou plusieurs des entités mentionnées ci-dessus dont la majorité des droits de vote est détenue directement par au moins trois quarts des

sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété. »

Commentaire [A226]: [Amendements CE2813](#) et [CE2397](#)

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'accèsion à la propriété représente les intérêts communs des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion 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'accèsion à la propriété.

« L'Union d'économie sociale pour l'accèsion 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'accèsion 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'accèsion 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'accèsion à la propriété des engagements découlant des conventions mentionnées aux premier et deuxième alinéas.

« L'Union d'économie sociale pour l'accèsion 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'accèsion 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° s’entend 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 mentionnées au 1° 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. »

Commentaire [A227]: [Amendement CE2814 et CE2398](#)

Article 28 *sexies* (nouveau)

Le premier alinéa de l’article L. 422-3-2 du code de la construction et de l’habitation est complété par les mots : « et font procéder périodiquement à l’examen de leur organisation et de leur fonctionnement dans le cadre d’une procédure de révision coopérative telle que définie au même article L. 422-3 ».

Commentaire [A228]: [Amendement CE1831](#)

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 ».

Commentaire [A229]: [Amendement CE2347](#)

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 ».

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° Au 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° Au chapitre II du titre II, il est rétabli une section 4 ainsi rédigée :

« *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 d'habitations à loyer modéré, 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.

« Les parts sociales ne peuvent être souscrites que par des organismes d'habitations à loyer modéré, 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** ~~et par la société mentionnée à l'article L. 313-20.~~

Commentaire [A230]: [Amendement CE1680](#)

« 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 » ;

– ~~la deuxième phrase est supprimée~~ (*Supprimé*) ;

Commentaire [A231]: [Amendements CE476, CE2399 et CE2754](#)

b) Les troisième à cinquième alinéas sont remplacés par deux 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.

« 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 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

Commentaire [A232]: [Amendement CE1681](#)

vente est autorisée. L'autorisation est rendue caduque par la signature d'une nouvelle convention mentionnée au même article L. 445-1. » ;

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.** » ;

Commentaire [A233]: [Amendement CE1681](#)

– 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 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 ~~au~~ 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. » ;

Commentaire [A234]: [Amendement CE2050](#)

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 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 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 ~~trois~~ **deux** ans » ;

– à la seconde phrase, après le mot : « locataire », sont insérés les mots : « qui occupe le logement depuis au moins ~~trois~~ **deux** ans » ;

– **la même seconde phrase est complétée par les mots : « ou conjointement avec leurs conjoint, partenaire ayant conclu un pacte civil de solidarité ou concubin » ;**

c) Au deuxième alinéa, après le mot : « locataire », sont insérés les mots : « qui occupe le logement depuis au moins ~~trois~~ **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

Commentaire [A236]: [Amendement CE2187](#)

Commentaire [A237]: [Amendement CE2187](#)

Commentaire [A238]: [Amendement CE482](#) et [CE2402](#)

Commentaire [A239]: [Amendement CE2187](#)

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** ~~à cinquième~~ alinéas sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

Commentaire [A240]: Amendements CE1669, CE1775 et CE2760

« – à toute personne physique remplissant les conditions auxquelles doivent satisfaire les bénéficiaires 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 vendu à son occupant, 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 des articles L. 321-1, L. 321-14 et L. 326-1 du code de l'urbanisme, 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. – » ;

– 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. » ;

Commentaire [A241]: [Amendement CE1682](#)

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 cet 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 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 ;

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** fait l'objet, le cas échéant, d'une présentation annuelle par le syndic devant l'assemblée générale des copropriétaires.

Commentaire [A242]: [Amendement CE1975](#)

« 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 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, 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 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) Au quatrième alinéa, les mots : « troisième à cinquième » sont remplacés par les mots : « deuxième à quatrième » ;

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° ~~Au dernier alinéa de l'article L. 443-15-7, le mot : « cinq » est remplacé par le mot : « dix » ;~~ (*Supprimé*)

III. – Le 4° de l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme est abrogé.

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.

Article 29 bis (nouveau)

À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 443-15-6 du code de la construction et de l'habitation, après la seconde occurrence du mot : « modéré », sont insérés les mots : « , à des investisseurs en vue de la réalisation de logements étudiants ».

Commentaire [A244]: [Amendement CE162](#)

CHAPITRE III

Dispositions diverses

Article 30

I. – L'article L. 342-5 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Pour l'exercice de ses missions, l'agence est destinataire de toutes les informations transmises annuellement au ministère chargé du logement par les bailleurs sociaux pour l'établissement du répertoire des logements locatifs sociaux et de leurs occupants mentionné à l'article L. 411-10. »

II. – L'article L. 342-9 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque l'organisme contrôlé est un office public de l'habitat mentionné à l'article L. 421-1 du présent code, l'agence peut communiquer les mêmes informations à la collectivité ou l'organisme auquel il est rattaché en application de l'article L. 421-6 et, lorsqu'il en est membre, **à la société de coordination mentionnée à l'article L. 423-1-2** ~~au groupe mentionné à l'article L. 423-2-1.~~ »

Commentaire [A245]: [Amendement CE2761](#)

III. – Le II de l'article L. 342-14 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rétabli :

« II. – Les décisions de sanctions prononcées par le ministre chargé du logement sur proposition de l'agence sont publiées au bulletin officiel. »

IV. – L'article L. 452-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le *c* est complété par les mots : « et le produit de la taxe versée en application de l'article L. 443-14-1 » ;

2° Le *g* est complété par les mots : « et le produit des sanctions pécuniaires mentionnées à l'article L. 342-14 ».

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 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 du 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 une phrase ainsi rédigée : « Elle peut détenir les sociétés mentionnées à l'article L. 422-4. » ;

4° À la seconde phrase du 4° du I de 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 » ;

Commentaire [A247]: [Amendement CE2753](#)

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.

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 :

« Avant le 1^{er} juillet 2019, les organismes d'habitations à loyer modéré transmettent au représentant de l'État du département de leur siège un projet de convention d'utilité sociale. »

Article 33

Le X de l'article 117 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 précitée est ainsi rédigée :

« 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. »

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 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.

Commentaire [A248]: [Amendement CE1676](#)

Commentaire [A249]: [Amendement CE1677](#)

« Le présent titre ne s'applique ni aux logements-foyers, ni aux logements faisant l'objet d'une convention avec l'État portant sur leurs conditions d'occupation et leurs modalités d'attribution.

« *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*.

Commentaire [A250]: [Amendement CE1678](#)

Commentaire [A251]: [Amendement CE1858](#)

« Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le copropriétaire bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

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

« 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.

« 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.

Commentaire [A252]: [Amendement CE2755](#)

« Si, au terme du contrat, les parties concluent un nouveau bail portant sur le même logement ~~meublé ou si le locataire reste et est laissé en possession des lieux~~, il s'opère un nouveau bail soumis aux dispositions du titre I^{er} bis.

Commentaire [A253]: [Amendements CE267 et CE1675](#)

« 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 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. »

Commentaire [A254]: [Amendement CE2756](#)

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 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 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 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** ~~Départ de~~ l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté ;

Commentaire [A255]: [Amendement CE2411](#)

« 4° Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un ~~nouveau~~ logement adapté aux personnes présentant un handicap ;

Commentaire [A256]: [Amendement CE2411](#)

« 5° Dépassement du plafond de ressources 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.**

Commentaire [A257]: [Amendement CE486](#) et [CE2412](#)

« 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.** »

Commentaire [A258]: [Amendement CE1679](#)

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 35 bis (nouveau)

L'article L. 442-12 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Au début du dernier alinéa, le mot : « et » est supprimé ;

2° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« – les enfants qui font l'objet d'un droit de visite. »

Commentaire [A259]: [Amendements CE606](#) et [CE2414](#)

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 :~~I. – Le troisième alinéa du I de l'article L. 441-2-8 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :~~

Commentaire [A260]: [Amendements CE2177 rect.](#) et [CE2318](#)

« Le plan prévoit un système de cotation de la demande dans le respect des priorités et des critères 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 au 7° de l'article L. 441-9 du code de la construction et de l'habitation, et au plus tard le 31 décembre 2021.

Commentaire [A261]: [Amendement CE2418](#)

Article 37

I. – Le sixième alinéa de l'article L. 441-1-5 du code de la construction et de l'habitation est supprimé.

II. – Le onzième alinéa de l'article L. 441-1-6 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Après la deuxième phrase, il est inséré une phrase ainsi rédigée : « Cette commission assure le suivi et l'évaluation de la convention intercommunale d'attribution. » ;

2° À la troisième phrase, les mots : « Cette commission » sont remplacés par le mot : « Elle » et le mot : « les » est remplacé par le mot : « certains » ;

3° L'avant-dernière phrase est ainsi rédigée : « Elle émet alors des avis quant à l'opportunité de présenter en commission d'attribution les dossiers présentés par les réservataires. »

Article 38

I. – La première phrase du vingt-neuvième alinéa de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :

1° Les mots : « pour les logements » sont remplacés par les mots : « d'un flux annuel de logements » ;

2° À la fin, 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 ».

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 l'entrée en vigueur 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 ~~deux~~ **trois** ans à compter de la promulgation de la présente loi.

Commentaire [A262]: [Amendement CE1703](#)

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.** »

Commentaire [A263]: [Amendement CE165](#)

« Dans ces derniers cas, 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 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 ».

Article 40

I. – L'article 24 de la loi n° 89-462 du 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 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, 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 ;

« 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 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 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 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. »

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.

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 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.

« 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 » ;

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. » ;

Commentaire [A264]: [Amendement CE1690](#)

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) Au second alinéa de l'article L. 345-2-2, après le mot : « humaine », sont insérés les mots : « et assurant la sécurité des biens et des personnes » ;

Commentaire [A265]: [Amendement CE1933](#) et [sous-amendement CE2837](#)

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 ».

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 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 quatre mois un avis conforme favorable. »

Commentaire [A266]: [Amendement CE735](#)

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, l'autorisation prévue au premier alinéa n'est pas exigée. »

Article 44 bis (nouveau)

I. - Le chapitre I^{er} du titre I^{er} de la deuxième partie du livre I^{er} du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Le 1° du II de l'article 1414 est complété par les mots : « , ainsi que les gestionnaires de résidences hôtelières à vocation sociale mentionnées à l'article L. 631-11, du code de la construction et de l'habitation accueillant exclusivement les personnes mentionnées au troisième alinéa du même article L. 631-11, à raison des locaux d'hébergement dont ils disposent » ;

2° L'article 1461 est complété par un 9° ainsi rédigé :

« 9° Les gestionnaires de résidences hôtelières à vocation sociale mentionnées à l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation accueillant exclusivement les personnes mentionnées au troisième alinéa du même article L. 631-11. »

II. - Le I est applicable à compter du 1^{er} janvier 2019.

III. - La perte de recettes pour les collectivités territoriales résultant du présent article est compensée à due concurrence par la majoration de la dotation globale de fonctionnement et, corrélativement pour l'État, par la création d'une taxe additionnelle aux droits mentionnés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

Commentaire [A267]: [Amendement CE1698](#)

Article 45

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

1° La section 2 du chapitre III du titre V du livre III est complétée par un article L. 353-22 ainsi rédigé :

« *Art. L.353-22.* - L'article L. 442-8-5 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° Après l'article L. 442-8-4, il est inséré un article L. 442-8-5 ainsi rédigé :

« *Art. L.442-8-5.* – 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, les logements construits ou aménagés spécifiquement à l'usage des personnes en perte d'autonomie et bénéficiant d'une autorisation spécifique délivrée par le représentant de l'État dans le département en application du même article L. 441-2 à plusieurs personnes en perte d'autonomie liée au handicap, 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.

« Le nombre de colocataires d'un même logement ne peut être supérieur à cinq.

« 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.

« 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° À l'article L. 472-1-2, après la référence : « L. 442-8-4 », est insérée la référence : « , L. 442-8-5 » ;

4° Au I de l'article L. 481-2, la référence : « L. 442-8-4 » est remplacée par la référence : « L. 442-8-5 ».

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 vendus à leurs locataires en application de l'article L. 443-7. » ;

2° Le dernier alinéa de l'article L. 443-15-7 est supprimé.

CHAPITRE III

Améliorer les relations locataires bailleurs et favoriser la production de logements intermédiaires

Article 47

La première phrase du dernier alinéa de l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi rédigée : « La personne physique qui se porte caution signe l'acte de cautionnement faisant apparaître le montant du loyer et les conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location, la mention exprimant de façon explicite et non équivoque la connaissance qu'elle a de la nature et de l'étendue de l'obligation qu'elle contracte ainsi que la reproduction de l'avant-dernier alinéa du présent article. »

Article 47 bis (nouveau)

Le 1° de l'article L. 623-1 du code de la consommation est complété par les mots : « , notamment dans le domaine du logement ».

Commentaire [A268]: [Amendement CE1349](#)

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 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 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 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.

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-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 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.

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.

Article 50

I. – Le II de l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

- 1° Au deuxième alinéa, la référence : « du I » est supprimée ;
- 2° Le troisième alinéa est supprimé.

II. – Le II de l'article 8-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est complété par deux phrases ainsi rédigées : « Par dérogation au même article L. 111-6-1, la surface et le volume habitables des locaux privés doivent être au moins égaux, respectivement, à 9 mètres carrés et à 20 mètres cubes. Pour l'application de l'article 6 de la

présente loi, il est tenu compte de l'ensemble des éléments et pièces du logement. » ;

2° Le dernier alinéa est supprimé.

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 » ;

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 ~~à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile~~ ne peut le faire au-delà de cent vingt jours au cours d'une même année, 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 :

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 ;

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. Elle remplit ses obligations sur la base de la déclaration sur l'honneur mentionnée au même I.

« 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.

« 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. »

Article 51 bis (nouveau)

I. – Au second alinéa de l'article L. 134-3 du code de la construction et de l'habitation, après le mot : « location, », sont insérés les mots : « , à l'exception des locations saisonnières, ».

II. – Au VII de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, après le mot : « applicable », sont insérés les mots : « aux locations saisonnières ainsi qu' ».

III. – La première phrase du premier alinéa de l'article L. 1334-7 du code de la santé publique est complétée par les mots : « , à l'exception des locations saisonnières ».

Commentaire [A270]: [Amendement CE852](#)

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 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.

Commentaire [A271]: [Amendement CE2653](#)

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.

« 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.

« *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. »~~supprimé.~~

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** ~~commerces~~ ainsi que le tissu urbain de ce territoire pour améliorer son attractivité, lutter contre la vacance des logements et des **locaux commerciaux et artisanaux** ~~commerces~~ ainsi que contre l’habitat indigne, **valoriser le patrimoine bâti et réhabiliter les friches urbaines** ~~et valoriser le patrimoine bâti~~, dans une perspective **de mixité sociale**, d’innovation et de développement ~~durable des secteurs du commerce et de l’artisanat~~.

« 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 ~~des 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.

« **Une société coopérative d’intérêt collectif peut se voir déléguer par les collectivités territoriales ou leurs groupements, dont la liste est fixée par décret, l’élaboration, le pilotage et l’exécution des contrats liés à la mise en œuvre des opérations de revitalisation de territoire.**

« La possibilité pour une des entités mentionnées au deuxième alinéa d’être signataire de la convention est subordonnée à la condition que cette

Commentaire [A273]: Amendements CE66 et CE1624

Commentaire [A274]: Amendements CE66 et CE1624

Commentaire [A275]: Amendement CE68

Commentaire [A276]: Amendement CE1006

Commentaire [A277]: Amendement CE69

Commentaire [A278]: Amendement CE1007

Commentaire [A279]: Amendement CE2546 et sous-amendement CE2829

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 ~~dans les secteurs du commerce et de l'artisanat.~~ Elle délimite le périmètre ~~du ou 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.**

Commentaire [A280]: [Amendement CE70](#)

Commentaire [A281]: [Amendement CE71](#)

Commentaire [A282]: [Amendement CE1009](#)

Commentaire [A283]: [Amendement CE1010](#)

« La convention précise sa durée, le calendrier, le plan de financement des actions prévues et leur répartition dans les secteurs d'intervention délimités.

« **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.**

Commentaire [A284]: [Amendement CE73](#)

« **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.**

Commentaire [A285]: [Amendement CE2792](#)

« 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 ~~actions~~ **dispositions** mentionnées aux *a* à *e* du même article L. 303-1, elle **tient lieu de** ~~constitue~~ ~~une~~ convention d'opération programmée d'amélioration de l'habitat au sens dudit article L. 303-1.

Commentaire [A286]: [Amendement CE1642](#)

Commentaire [A287]: [Amendement CE1011](#)

« **La convention d'**opération de revitalisation de territoire prévoit également tout ou partie des actions suivantes :

Commentaire [A288]: [Amendement CE1013](#)

« 1° Un dispositif d'intervention immobilière et 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 ;

« 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** publiques en perte d'autonomie ;

Commentaire [A289]: [Amendement CE1014](#)

« 6° Des actions ou opérations d'aménagement, au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, ~~cohérentes avec les objectifs de l'opération de revitalisation,~~ 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 ;

Commentaire [A290]: [Amendement CE1015](#)

Commentaire [A291]: [Amendements CE74 et CE2752](#)

« 6° bis (nouveau) Un dispositif d'intervention immobilière et foncière visant la reconversion ou la réhabilitation des sites industriels et commerciaux vacants, dans un but de limitation des nouvelles emprises foncières ;

Commentaire [A292]: [Amendement CE2807](#)

« 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** coordinateur ;

Commentaire [A293]: [Amendement CE2191](#)

Commentaire [A294]: [Amendement CE2191](#)

« 8° Des actions ou opérations **favorisant, en particulier en centre-ville,** ~~tendant, en particulier en centre-ville,~~ à 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 ;

Commentaire [A295]: [Amendement CE2594](#)

Commentaire [A296]: [Amendement CE1016](#)

« 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-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 **au coordinateur chargé** à l'opérateur en charge de la mise en œuvre des actions prévues aux 7° ou 8° du présent II.

Commentaire [A297]: [Amendement CE1018](#)

« 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 ».

Commentaire [A298]: [Amendement CE1019](#)

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° et 4° de l'article L. 752-1 du présent code dont l'implantation est prévue sur le territoire d'une ou plusieurs communes signataires de cette convention mais hors des secteurs d'intervention de l'opération. La décision du représentant 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.

Commentaire [A299]: [Amendement CE1020](#)

Commentaire [A300]: [Amendement CE956](#)

« Le représentant de l'État dans le département peut également suspendre par arrêté l'enregistrement et l'examen des demandes d'autorisation relatives aux projets mentionnés aux mêmes 1° et 4° 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 sont de nature à compromettre gravement **les objectifs** de l'opération, après avis du ou des établissements publics de coopération intercommunale et des communes concernés.

Commentaire [A301]: [Amendement CE1022](#)

Commentaire [A302]: [Amendement CE1024](#)

« 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 de relance pour la ville et le décret n° 97-131 du 12 février 1997 pris pour l'application de l'article 28 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville.

Commentaire [A303]: [Amendement CE1025](#)

Article 54 bis (nouveau)

Au 6° de l'article L. 752-1 du code de commerce, le nombre : « 1 000 » est remplacé par le nombre : « 2 500 ».

Commentaire [A304]: [Amendement CE1391](#)

Article 54 ter (nouveau)

À titre expérimental, pour une durée de trois ans à compter de la promulgation de la présente loi, l'établissement public national mentionné à l'article L. 325-1 du code de l'urbanisme peut être autorisé à exercer ses missions dans le périmètre des opérations de revitalisation de territoire prévues à l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation.

Commentaire [A305]: [Amendement CE2800](#)

Article 54 quater (nouveau)

L'article L. 425-4 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° La première phrase du premier alinéa est complétée par les mots : « , qui se prononcent uniquement à partir des pièces nécessaires pour examiner la conformité de la demande aux objectifs mentionnés à l'article L. 750-1 du même code et aux critères mentionnés à l'article L. 752-6 dudit code » ;

2° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Un arrêté du ministre chargé de l'économie fixe la liste des pièces mentionnées au premier alinéa du présent article et la liste des pièces qui restent à produire, en cas d'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial ou, le cas échéant, de la Commission nationale d'aménagement commercial, pour finaliser l'instruction de la demande. »

Commentaire [A306]: [Amendement CE1659](#)

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 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 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 dont le ressort correspond au 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.

Commentaire [A307]: [Amendement CE1660](#)

CHAPITRE II Rénovation énergétique

Article 55

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 réalisées **mises en œuvre** dans certains bâtiments, **parties de bâtiments ou ensembles** ou parties 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** des consommations d'énergie **finale** de **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.*

Commentaire [A308]: [Amendement CE40](#)

Commentaire [A309]: [Amendement CE41](#)

Commentaire [A310]: [Amendement CE42](#)

Commentaire [A311]: [Amendement CE43](#)

Commentaire [A312]: [Amendement CE40](#)

Commentaire [A313]: [Amendement CE44](#)

« **Les actions définies au présent article sont 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.**

Commentaire [A314]: [Amendement CE45](#)

« 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** :

Commentaire [A315]: [Amendement CE46](#)

« 1° Soit **un niveau de consommation d'énergie finale réduit, respectivement, de 40 %, 50 % et 60 % par rapport à 2010 ;** une consommation d'énergie en réduction par rapport à 2010 de, respectivement, 40 %, 50 % et 60 % ;

Commentaire [A316]: [Amendement CE47](#)

« 2° Soit, notamment pour les bâtiments mis en service **à compter du 1^{er} janvier 2011, un niveau de consommation d'énergie finale fixé** après 2010, une consommation d'énergie fixée en valeur absolue, en fonction de la consommation énergétique des bâtiments nouveaux de **leur** sa catégorie.

Commentaire [A317]: [Amendement CE48](#)

Commentaire [A318]: [Amendement CE49](#)

« **Les objectifs mentionnés aux 1° et 2° du présent I** Ces objectifs peuvent être modulés en fonction :

Commentaire [A319]: [Amendement CE50](#)

« a) De contraintes techniques, architecturales, ou patrimoniales **relatives aux bâtiments concernés** concernant le bâtiment ;

Commentaire [A320]: [Amendement CE51](#)

« b) D'un changement de l'activité exercée dans le bâtiment ou du volume de cette activité ;

« c) De coûts manifestement disproportionnés des actions par rapport aux avantages attendus en termes de consommation énergétique **finale**.

Commentaire [A321]: [Amendement CE40](#)

« **La chaleur fatale revendue par les bâtiments soumis à obligation peut être déduite de la consommation, contribuant ainsi à atteindre les objectifs.**

Commentaire [A322]: [Amendement CE52](#)

« II. – Les propriétaires des 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**. mentionnée au I chacun pour les actions qui relèvent de sa responsabilité. Ils définissent ensemble les actions destinées à **respecter cette obligation** la respecter et mettent en œuvre les moyens correspondants chacun en ce qui les concerne.

Commentaire [A323]: [Amendement CE53](#)

Commentaire [A324]: [Amendement CE54](#)

« Ils assurent conjointement la transmission des consommations d'énergie **finale** de leurs bâtiments, **parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments afin de permettre le suivi du respect de l'obligation qui leur incombe** ou parties de bâtiments pour suivi du respect de leur obligation.

Commentaire [A325]: [Amendement CE40](#)

Commentaire [A326]: [Amendement CE55](#)

« 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, **pris dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la loi n° du portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique**, détermine :

Commentaire [A327]: [Amendement CE56](#)

« 1° Les catégories de bâtiments soumis à l'obligation prévue au I, en fonction de **leur surface** la surface des bâtiments et du type d'activité qui y est exercée à titre principal ;

Commentaire [A328]: [Amendement CE57](#)

« 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 ;

Commentaire [A329]: [Amendement CE40](#)

« 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, **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 ;

Commentaire [A330]: [Amendement CE58](#)

Commentaire [A331]: [Amendement CE40](#)

« 5° Les modalités selon lesquelles l'évaluation et le **contrôle constat** du respect de l'obligation de réduction des consommations d'énergie **finale**, à chacune des échéances de 2030, 2040 et 2050, sont établis ;

Commentaire [A332]: [Amendement CE59](#)

Commentaire [A333]: [Amendement CE40](#)

« 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 énergétique **finale** au cours des ~~trois dernières~~ années écoulées, les objectifs passés et l'objectif à venir le plus proche. »

Commentaire [A334]: [Amendement CE40](#)

Commentaire [A335]: [Amendement CE60](#)

Article 55 bis (nouveau)

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 deux 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 ; ».

Commentaire [A336]: [Amendement CE2838](#)

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.

« 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

recupérer 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 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 les six mois après la promulgation de la présente loi, précisera les modalités d’application du présent article.

Article 55 quater (nouveau)

L’article L. 302-1 du code de la construction et de l’habitation est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa du II, après le mot : « améliorer », sont insérés les mots : « la performance énergétique de l’habitat et » ;

2° À la première phrase du troisième alinéa du IV, après le mot : « réhabilitation », sont insérés les mots : « , notamment énergétique, ».

Commentaire [A338]: [Amendement CE1658](#)

Article 55 quinquies (nouveau)

L'article 28 de la loi n° 2013-312 du 15 avril 2013 visant à préparer la transition vers un système énergétique sobre et portant diverses dispositions sur la tarification de l'eau et sur les éoliennes est ainsi modifié :

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

2° À la deuxième phrase du quatorzième alinéa, l'année : « 2017 » est remplacée par l'année : « 2020 » ;

3° Il est ajouté un II ainsi rédigé :

« II. – En application de l'article L.O. 1113-6 du code général des collectivités territoriales, l'expérimentation prévue au I du présent article est prorogée jusqu'au 15 avril 2021.

« Cette prorogation est applicable aux collectivités territoriales et groupements de collectivités qui sont déjà engagés dans cette expérimentation dans les conditions fixées par la loi. »

Commentaire [A339]: [Amendement CE78](#)

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.

CHAPITRE III

Lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil

Article 56

L'article 1649 *quater-0 B bis* du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Au quatrième alinéa du 1, la référence : « au 2 » est remplacée par les références : « aux 2 ou 3 du présent article » ;

2° Il est ajouté un 3 ainsi rédigé :

« 3. Les trois derniers alinéas du 1 s'appliquent également aux délits en matière d'habitat indigne prévus à l'article L. 1337-4 du code de la santé publique, **aux IV et VI de l'article L. 123-3 du code de la construction et de l'habitation, aux I et II de l'article L. 511-6 du même code et au I de l'article L. 521-4 dudit code.** ~~et aux articles L. 123-3, à l'exception du délit prévu à son V, L. 511-6 et L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation.~~ »

Commentaire [A340]: [Amendement CE1026](#)

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. »

Commentaire [A341]: [Amendement CE2249](#)

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. »

Commentaire [A342]: [Sous-amendement CE2828](#)

Commentaire [A343]: [Amendement CE2025](#)

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 :

« Ce dispositif de déclaration ne s'applique pas aux propriétaires et 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 oeuvre 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 :

« 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 oeuvre 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 propriétaires ou les logements mentionnés au second alinéa du I de l'article L. 635-1. »

Commentaire [A344]: [Amendement CE1552, CE1931 et CE2193](#)

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 ».

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 ».

Commentaire [A345]: [Amendement CE1785](#)

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, sont tenus, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État, de déclarer au service mentionné à l'article L. 561-23 du code monétaire et financier les sommes inscrites dans leurs livres ou les opérations portant sur des sommes dont elles savent, soupçonnent ou ont de bonnes raisons de soupçonner qu'elles proviennent de la 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.

Commentaire [A346]: [Amendement CE2244](#)

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.

Commentaire [A347]: [Amendement CE1027](#)

« 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 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** ~~l'arrêté mentionné à l'article L. 129-1~~ 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.

Commentaire [A348]: [Amendement CE1028](#)

« 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** ~~mesures prescrites~~. Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échu.

Commentaire [A349]: [Amendement CE1029](#)

« 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 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.

Commentaire [A350]: [Amendement CE1030](#)

« 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 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 et suivants** du présent code. » ;

Commentaire [A351]: [Amendement CE1031](#)

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** ~~d'y procéder~~ dans un délai qu'il fixe et qui ne peut être inférieur à un mois. À

Commentaire [A352]: [Amendement CE1032](#)

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) À la première phrase du troisième alinéa, les mots : « par la mise en demeure » sont supprimés et, après le mot : « notifié », la fin de l'alinéa est ainsi rédigée : « par arrêté de l'autorité publique compétente à chacun des copropriétaires et recouvré à l'encontre de chacun d'eux. » ;

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. » ;

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 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 échu.

« 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 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** ~~et suivants~~ du code de la construction et de l’habitation sont applicables. » ;

Commentaire [A353]: [Amendement CE1031](#)

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 ;

Commentaire [A354]: [Amendement CE1033](#)

« 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 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**~~d'absence de respect~~ de son engagement de réaliser les travaux à l'issue du délai fixé dans la notification.

Commentaire [A355]: [Amendement CE1034](#)

« 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 échu.

« 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. » ;

Commentaire [A356]: [Amendement CE1036](#)

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 ».

Commentaire [A357]: [Amendement CE1037](#)

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. »

Commentaire [A358]: [Amendement CE1038](#)

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 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. »

Commentaire [A359]: [Amendement CE1039](#)

V. – Les I à IV *bis* entrent en vigueur le premier jour du quatrième mois suivant la publication de la présente loi.

Article 57 bis (nouveau)

Après l'article 11 de la loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer, il est inséré un article 11-1 ainsi rédigé :

« *Art. 11-1.* – I. – À Mayotte et en Guyane, lorsque des locaux ou installations édifiés sans droit ni titre constituent un habitat informel

au sens du deuxième alinéa de l'article 1-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement forment un ensemble homogène sur un ou plusieurs terrains d'assiette et présentent des risques graves pour la salubrité, la sécurité ou la tranquillité publique, le représentant de l'État dans le département peut, par arrêté, ordonner aux occupants de ces locaux et installations d'évacuer les lieux et aux propriétaires de procéder à leur démolition à l'issue de l'évacuation. L'arrêté prescrit toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage de cet ensemble de locaux et installations au fur et à mesure de leur évacuation.

« Un rapport motivé établi par les services chargé de l'hygiène et de la sécurité placés sous l'autorité du représentant de l'État dans le département et une proposition de relogement ou d'hébergement d'urgence adaptée à chaque occupant sont annexés à l'arrêté mentionné au premier alinéa du présent I.

« Le même arrêté précise le délai accordé pour évacuer et démolir les locaux et installations mentionnés au même premier alinéa, qui ne peut être inférieur à un mois à compter de la notification de l'arrêté et de ses annexes aux occupants et aux propriétaires. Lorsque le propriétaire est non occupant, le délai accordé pour procéder à la démolition est allongé de huit jours à compter de l'évacuation volontaire des lieux.

« À défaut de pouvoir identifier les propriétaires, notamment en l'absence de mention au fichier immobilier ou au livre foncier, la notification les concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune et sur la façade des locaux et installations concernés.

« II. – Lorsqu'il est constaté, par procès-verbal dressé par un officier de police judiciaire, qu'un local ou une installation est en cours d'édification sans droit ni titre dans un secteur d'habitat informel au sens du deuxième alinéa de l'article 1-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée, le représentant de l'État dans le département peut, par arrêté, ordonner au propriétaire de procéder à sa démolition dans un délai de vingt-quatre heures à compter de la notification de l'acte, effectuée dans les conditions prévues au I.

« III. – L'obligation d'évacuer les lieux et l'obligation de les démolir résultant des arrêtés mentionnés aux I et II ne peuvent faire l'objet d'une exécution d'office ni avant l'expiration des délais

accordés pour y procéder volontairement, ni avant que le tribunal administratif n'ait statué, s'il a été saisi, par le propriétaire ou l'occupant concerné, dans les délais d'exécution volontaire, d'un recours dirigé contre ces décisions sur le fondement des articles L. 521-1 à L. 521-3 du code de justice administrative. L'État supporte les frais liés à l'exécution d'office des mesures prescrites. »

Commentaire [A360]: [Amendement CE2655](#)

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, ~~prévues à l'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales,~~ en particulier les modalités de décision des maires, de façon à établir un cadre stable à l'exercice des compétences transférées et sécuriser

Commentaire [A361]: [Amendement CE1040](#)

Commentaire [A362]: [Amendement CE1040](#)

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 ;

c) 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 moyens de lutte contre l’habitat indigne et les immeubles dangereux ;

Commentaire [A363]: [Amendement CE1041](#)

d) En adaptant les dispositions prévues aux a à c 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.

Article 58 bis (nouveau)

Le deuxième alinéa de l’article L. 635-4 du code de la construction et de l’habitation est complété par une phrase ainsi rédigée : « Aucun frais ne peut être réclamé au titre de cette demande. »

Commentaire [A364]: [Amendement CE2806](#)

CHAPITRE IV

Améliorer le droit des copropriétés

Article 59

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

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. » ;

2° L'article L. 615-6 est ainsi modifié :

a) À la première phrase du I, les mots : « ou sur requête » sont supprimés ;

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 » ;

Commentaire [A365]: [Amendement CE1042](#)

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 ».

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. »

Commentaire [A366]: [Amendement CE1043](#)

III. – Les dispositions prévues au 2° du I sont applicables aux procédures ouvertes à compter de la date **de publication** ~~d'entrée en vigueur~~ de la présente loi.

Commentaire [A367]: [Amendement CE1044](#)

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.

Commentaire [A368]: [Amendement CE1541](#)

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.

CHAPITRE V

Numérisation du secteur du logement

Article 61

I. – 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 dix-huit mois à compter de la publication de la présente loi, toute mesure relevant du domaine de la loi pour :

1° Définir un régime d’agrément des prestataires qui assistent les propriétaires et les locataires dans l’établissement du contrat de location à l’aide d’outils numériques permettant à la fois d’établir des contrats de location conformes à 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 d’assurer la transmission automatique des données relatives à ces contrats prévue au 2° du présent I ;

2° Améliorer la connaissance des données relatives aux contrats de location relevant de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée en :

a) Déterminant les obligations et modalités de transmission à l’État et à l’association nationale mentionnée à l’article L. 366-1 du code de la construction et de l’habitation des données relatives à ces contrats, y compris ceux en cours d’exécution à la date d’entrée en vigueur de l’ordonnance, en prévoyant, le cas échéant, des règles spécifiques pour les contrats donnant droit à des avantages fiscaux liés à l’investissement locatif ;

b) Prévoyant les sanctions applicables en cas de non-respect des règles adoptées sur le fondement du *a* ;

c) Déterminant les modalités de conservation et d’utilisation de ces données par l’État et l’association mentionnée au même *a* ;

d) Déterminant les conditions de la mise à disposition du public des résultats des traitements effectués sur ces données.

II. – 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 prévue au I.

CHAPITRE VI

Simplifier le déploiement des réseaux de communications électroniques ~~communication électronique~~ à très haute capacité

Commentaire [A369]: [Amendement CE1045](#)

Article 62

I. – Le B du II de l'article L. 34-9-1 du code des postes et des communications électroniques est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, les mots : « deux mois avant le » sont remplacés par les mots : « au plus tard au moment du » ;

2° Au deuxième alinéa, le mot : « deux » est remplacé par le mot : « un ».

II. – Le I est applicable aux dossiers d'information transmis à compter de la publication de la présente loi.

Article 62 bis (nouveau)

Après l'article L. 2122-1-3 du code général de la propriété des personnes publiques, il est inséré un article L. 2122-1-3-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 2122-1-3-1.* – L'article L. 2122-1-1 n'est pas applicable lorsque le titre d'occupation est destiné à l'installation et à l'exploitation d'un réseau de communications électroniques ouvert au public. »

Commentaire [A370]: [Amendements CE883, CE972 et CE2228](#)

Article 62 ter (nouveau)

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 demandes d'autorisations d'urbanisme et aux déclarations préalables déposées à compter du lendemain de la publication de la présente loi et jusqu'au 31 décembre 2022.

Au plus tard le 30 septembre 2022, le Gouvernement établit un bilan de cette dérogation.

Commentaire [A371]: [Amendement CE2480](#)

Article 63

I. – L'article L. 48 du code des postes et des communications électroniques est ainsi modifié :

1° A (nouveau) Au premier alinéa, après le mot : « permettant », sont ajoutés les mots : « de déployer des réseaux et » ;

Commentaire [A372]: [Amendement CE2556](#)

1° Le *c* est ainsi modifié :

a) À la première phrase, les mots : « bénéficiant de servitudes ou lié par une convention de passage définie avec le propriétaire » sont supprimés ;

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 : « 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 ».

Commentaire [A373]: [Amendement CE1715](#)

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 aux communications électroniques ».

Commentaire [A374]: [Amendement CE2590](#)

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 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 ».

Commentaire [A375]: [Amendement CE868](#)

Article 64

Le huitième alinéa du III de l'article L. 36-11 du code des postes et des communications électroniques 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 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/ou 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. »

Commentaire [A376]: [Amendement CE1628](#)

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**, ~~postérieure de deux ans au plus à la publication de la présente loi, qui sera fixée par arrêté du ministre chargé des communications électroniques.~~

Commentaire [A377]: [Amendement CE1046](#)

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

(Division et intitulé nouveaux)

Dispositions spécifiques à la Corse

Article 66 (*nouveau*)

Au I de l'article L. 4425-28 du code général des collectivités territoriales, le mot : « dix-sept » est remplacé par le mot : « dix-neuf ».

Commentaire [A378]: [Amendement CE2716](#)