



N° 3800

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUINZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 26 janvier 2021.

PROPOSITION DE LOI

relative à la lutte contre l'habitat indigne,

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

présentée par Mesdames et Messieurs

Guillaume VUILLETET, Christophe CASTANER, Roland LESCURE, Barbara BESSOT BALLOT, Mickaël NOGAL, Alexandra LOUIS et des membres du groupe La République en Marche et apparentés ⁽¹⁾,

députés.

(1) *Mesdames et Messieurs* : Caroline Abadie, Damien Adam, Lénaïck Adam, Saïd Ahamada, Éric Alauzet, Ramlati Ali, Aude Amadou, Patrice Anato, Pieyre-Alexandre Anglade, Jean-Philippe Arduin, Christophe Arend, Stéphanie Atger, Laetitia Avia, Didier Baichère, Françoise Ballet-Blu, Frédéric Barbier, Xavier Batut, Sophie Beaudouin-Hubiere, Belkhir Belhaddad, Aurore Bergé, Hervé Berville, Grégory Besson-Moreau, Barbara Bessot Ballot, Anne Blanc, Yves Blein, Pascal Bois, Bruno Bonnell, Aude Bono-Vandorme, Julien Borowczyk, Éric Bothorel, Claire Bouchet, Florent Boudié, Bertrand Bouyx, Pascale Boyer, Yaël Braun-Pivet, Jean-Jacques Bridey, Anne Brugnera, Danielle Brulebois, Anne-France Brunet, Stéphane Buchou, Carole Bureau-Bonnard, Pierre Cabaré, Céline Calvez,

Christophe Castaner, Anne-Laure Cattelot, Lionel Causse, Danièle Cazarian, Samantha Cazebonne, Jean-René Cazeu, Sébastien Cazenove, Anthony Cellier, Émilie Chalas, Philippe Chalumeau, Sylvie Charrière, Fannette Charvier, Philippe Chassaing, Francis Chouat, Stéphane Claireaux, Mireille Clapot, Christine Cloarec-Le Nabour, Jean-Charles Colas-Roy, Fabienne Colboc, François Cormier-Bouligeon, Bérange Couillard, Dominique Da Silva, Olivier Damaisin, Yves Daniel, Dominique David, Typhanie Degois, Marc Delatte, Cécile Delpirou, Michel Delpon, Nicolas Démoulin, Frédéric Descrozaille, Christophe Di Pompeo, Benjamin Dirx, Stéphanie Do, Loïc Dombrevail, Jacqueline Dubois, Christelle Dubos, Coralie Dubost, Nicole Dubré-Chirat, Audrey Dufeu, Françoise Dumas, Stella Dupont, Jean-François Eliaou, Sophie Errante, Catherine Fabre, Valéria Faure-Muntian, Jean-Michel Fauvergue, Richard Ferrand, Jean-Marie Fiévet, Alexandre Freschi, Jean-Luc Fugit, Camille Galliard-Minier, Raphaël Gauvain, Laurence Gayte, Anne Genetet, Raphaël Gérard, Séverine Gipson, Éric Girardin, Olga Givernet, Valérie Gomez-Bassac, Guillaume Gouffier-Cha, Fabien Gouttefarde, Carole Grandjean, Florence Granjus, Romain Grau, Benjamin Griveaux, Émilie Guerel, Stanislas Guerini, Marie Guévenoux, Véronique Hammerer, Yannick Haury, Christine Hennion, Pierre Henriot, Danièle Héryn, Alexandre Holroyd, Sacha Houlié, Monique Iborra, Jean-Michel Jacques, Caroline Janvier, François Jolivet, Catherine Kamowski, Guillaume Kasbarian, Stéphanie Kerbarh, Yannick Kerlogot, Fadila Khattabi, Anissa Khedher, Rodrigue Kokouendo, Jacques Krabal, Sonia Krimi, Mustapha Laabid, Daniel Labaronne, Amal-Amélia Lakrafi, Anne-Christine Lang, Frédérique Lardet, Michel Lauzzana, Célia de Lavergne, Marie Lebec, Gaël Le Bohec, Jean-Claude Leclabart, Sandrine Le Feur, Didier Le Gac, Gilles Le Gendre, Martine Leguille-Balloy, Christophe Lejeune, Annaïg Le Meur, Marion Lenne, Nicole Le Peih, Roland Lescure, Fabrice Le Vigoureux, Monique Limon, Richard Lioyer, Brigitte Liso, Alexandra Louis, Marie-Ange Magne, Mounir Mahjoubi, Sylvain Maillard, Laurence Maillart-Méhaignerie, Jacques Maire, Jacqueline Maquet, Jacques Marilossian, Sandra Marsaud, Didier Martin, Denis Masségli, Fabien Matras, Sereine Mauborgne, Stéphane Mazars, Jean François Mbaye, Graziella Melchior, Ludovic Mendes, Thomas Mesnier, Marjolaine Meynier-Millefert, Monica Michel-Brassart, Thierry Michels, Patricia Mirallès, Jean-Michel Mis, Sandrine Mörch, Jean-Baptiste Moreau, Adrien Morenas, Florence Morlighem, Cendra Motin, Naïma Moutchou, Cécile Muschotti, Mickaël Nogal, Claire O'Petit, Valérie Oppelt, Catherine Osson, Xavier Paluszkiewicz, Sophie Panonacle, Didier Paris, Zivka Park, Charlotte Parmentier-Lecocq, Hervé Pellois, Alain Perea, Patrice Perrot, Pierre Person, Anne-Laurence Petel, Bénédicte Pételle, Bénédicte Peyrol, Michèle Peyron, Damien Pichereau, Béatrice Piron, Claire Pitollat, Jean-Pierre Pont, Jean-François Portarrieu, Éric Poulliat, Natalia Pouzyreff, Florence Provendier, Bruno Questel, Cathy Racon-Bouzon, Pierre-Alain Raphan, Isabelle Rauch, Rémy Rebeyrotte, Hugues Renson, Cécile Rilhac, Véronique Riotton, Stéphanie Rist, Marie-Pierre Rixain, Mireille Robert, Laëtitia Romeiro Dias, Muriel Roques-Etienne ; Xavier Roseren, Laurianne Rossi, Gwendal Rouillard, Cédric Roussel, Thomas Rudigoz, François de Ruky, Pacôme Rupin, Laurent Saint-Martin, Laëtitia Saint-Paul, Nathalie Sarles, Jean-Bernard Sempastous, Olivier Serva, Marie Silin, Thierry Solère, Denis Sommer, Bertrand Sorre, Bruno Studer, Sira Sylla, Marie Tamarelle-Verhaeghe, Buon Tan, Liliana Tanguy, Sylvain Templier, Jean Terlier, Stéphane Testé, Vincent Thiébaud, Valérie Thomas, Alice Thourot, Huguette Tiegna, Jean-Louis Touraine, Alain Turret, Élisabeth Toutut-Picard, Stéphane Travert, Nicole Trisse, Stéphane Trompille, Alexandra Valetta Ardisson, Laurence Vanceunebrock-Mialon, Pierre Venteau, Marie-Christine Verdier-Jouclas, Annie Vidal, Patrick Vignal, Corinne Vignon, Guillaume Vuilletet, Hélène Zannier, Souad Zitouni, Jean-Marc Zulesi.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Chacun garde en mémoire l'effondrement de la rue d'Aubagne à Marseille, le 5 novembre 2018, dont les 10 victimes ont été funestement rejointes par celles de Charleville-Mézières, le 7 novembre 2018. Ces drames ont mis en pleine lumière une réalité insupportable, à portée de regard, et de voix.

Les chiffres peinent à trouver leur cohérence : l'État parle de 420 000 logements potentiellement indignes, la fondation Abbé-Pierre de 600 000 tandis que l'INSEE de 800 000 logements dégradés. Le sujet est devenu celui de « l'indécence, indignité, insalubrité, péril », comme si l'accumulation de termes permettait de couvrir toutes les situations.

Le 8 octobre 2019, je rendais au Premier ministre mon rapport portant sur la simplification des procédures de lutte contre l'habitat indigne, dans la continuité de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique. Les moyens mis en œuvre pour traiter le logement indigne sont apparus dispersés et notoirement insuffisants. Agents publics, fonctionnaires d'État, collectivités locales, acteurs associatifs se retrouvent découragés devant la complexité des procédures. Nombreux sont ceux qui ont renoncé, par crainte de voir celles-ci se retourner contre eux, se réfugiant dans l'engagement de procédures de moindre ampleur, mais atteignables.

Au-delà du plan législatif, avec le renforcement considérable des procédures coercitives de lutte contre les marchands de sommeil de la loi ELAN, le gouvernement s'est engagé sur le plan opérationnel par un certain nombre d'initiatives partenariales. Il faut noter, en particulier, l'accord avec Action logement, signé le 25 avril 2019, portant sur le financement du plan d'investissement sur la ville, la convention avec le Ministère de la Justice sur les 6 départements qui porteront l'expérimentation d'une coordination des services de l'État et les services locaux, la convention entre l'État et la région Ile-de-France concernant la prévention des divisions pavillonnaires, et la convention entre l'État et la ville de Marseille.

L'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations est une étape cruciale dans l'édification d'un système efficace de lutte contre l'habitat indigne. Elle a permis une simplification radicale

des procédures, en rassemblant toutes les procédures de police administrative de lutte contre l'habitat indigne au sein d'une nouvelle police de la sécurité et de la salubrité des immeubles bâtis, dans l'esprit des propositions de mon rapport. Pour autant cette ordonnance, et ce n'était pas sa vocation, ne suffit pas à compléter les outils à disposition des administrations. En particulier, la plupart des acteurs rencontrent une réelle difficulté quant à la caractérisation des désordres qui amènent à constater, et donc à signaler, l'indécence d'un logement et l'identification des travaux nécessaires.

En tant que telle, la situation des familles et des personnes qui habitent dans ces logements constitue une urgence sociale. Il est bien évident que cette urgence est renforcée par la période que nous traversons. Dans le contexte de la crise covid, l'ensemble des contraintes sanitaire – et en particulier le confinement – pèse sur le quotidien des ménages vivant dans les 800 000 logements dégradés. La première période a imposé le constat sans surprise d'une épidémie plus virulente, plus déscolarisante, plus meurtrière, dans les quartiers les plus fragiles.

C'est aussi notre appareil administratif qui s'est trouvé affecté : Comment engager des procédures dans un contexte dans lequel elles ne peuvent pas être correctement suivies, dans lequel le propriétaire ne peut pas lancer les travaux ?

Le gouvernement a réagi en permettant aux habitants de bénéficier de mesures d'hébergement, au même titre que les personnes sans-abri. Mais comment faire en sorte que ces familles ne connaissent un sordide retour à la normale en rejoignant, une fois tout cela passé, leur taudis et l'emprise des trafiquants de sommeil ?

La présente proposition de loi poursuit trois objectifs :

– Le premier est de mieux définir ce qu'est un logement décent afin de mieux prévenir sa dégradation et d'accompagner le travail de signalement et de suivi des situations critiques. Ce premier objectif amène des dispositions articulant la réalisation d'un diagnostic global et l'attribution d'une immatriculation des logements.

– Le deuxième vise à compléter la « boîte à outil » de la puissance publique dans son action de résorption de l'habitat indigne. Il s'agit parfois de mieux accompagner propriétaires et copropriétaires dans la rénovation et l'amélioration de logements dont ils sont souvent les bailleurs, mais aussi les occupants. Il s'agit également de renforcer l'action de la puissance

publique quand elle doit se substituer aux propriétaires, qu'ils soient défaillants ou mal attentionnés.

- Le troisième objectif est de créer un dispositif dédié à la coordination et au renforcement des acteurs publics quand la situation d'insalubrité dépasse même l'échelle du bâtiment pour concerner le quartier.

L'**article 1** intègre ainsi un nouveau diagnostic de décence, fondé sur un référentiel de normes défini par décret. Ce document intègre et remplace différents documents présents dans les dossiers de diagnostics techniques location et vente. Il s'agit du constat de risque d'exposition au plomb, de l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante, de l'état relatif à la présence de termites, de l'état de l'installation intérieure de gaz et d'électricité et de l'information sur la présence d'un risque de mэрule. Il s'insérera, au côté des autres documents réglementaires, au sein dudit dossier. Le diagnostic de décence aura une durée de validité de dix ans.

D'ores et déjà, des diagnostics techniques sont prévus dans le cadre d'une mutation de logement. Ces diagnostics entendent garantir la sureté du local pour les futurs occupants compte tenu des risques avérés. En consolidant ces diagnostics et en les complétant le cas échéant, il sera ainsi possible de prévoir la décence du local. De la création à la vente ou la location, le diagnostic devra être présenté à tout locataire ou acquéreur qui entrera dans les lieux. Ce que nous avons réussi à faire en 1992 pour plus de 39 millions de véhicules, en rendant obligatoire le contrôle technique, nous devons nous préparer à le faire concernant les logements.

L'**article 2** vise à conforter les possibilités de suivi et de repérage des logements en leur instituant un numéro d'immatriculation enregistré dans un registre national des logements créé à cet effet.

Cette immatriculation est indispensable pour retracer l'histoire d'un local d'habitation. Le carnet numérique du logement prévu par la loi ELAN étant fortement remis en cause, il s'agit là d'en satisfaire au moins cette partie des intentions.

L'**article 3** concerne le droit de préemption. Il rend obligatoire la mention du nom du futur acquéreur dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Trop souvent, les élus locaux se retrouvent face à des marchands de sommeil - connus des forces de l'ordre - dont ils ne peuvent bloquer

l'action alors même que ce sont eux qui organisent la dégradation d'un immeuble ou d'un quartier pour en faire fuir les habitants.

L'**article 4** prévoit qu'un établissement public foncier (EPF), d'État ou local, puisse se voir confier la maîtrise d'ouvrage des travaux ordonnés par le maire en cas de non-exécution par le propriétaire des mesures ordonnées à l'occasion d'un arrêté de péril et/ou par le préfet à l'occasion d'un arrêté d'insalubrité. Il prévoit également que cet établissement est compétent, dans ces cas, pour mener des opérations de requalification. Lorsque l'établissement public foncier entreprend ces missions, l'article précise qu'il est compétent pour recouvrer ses dépenses auprès du propriétaire dont le bien a été frappé par l'arrêté.

L'**article 5** ouvre aux organismes de foncier solidaire (OFS) la possibilité de conclure des baux à réhabilitation.

L'**article 6** prévoit, au code de la construction et de l'habitation, deux nouvelles modalités d'action des organismes d'intervention foncière :

– À l'article L. 742-1, l'organisme peut conclure, avec un syndicat de copropriétaires connaissant des difficultés financières, une convention par laquelle celui-ci lui achète son terrain tout en lui laissant la pleine propriété du bâti. Avec les fruits de la cession, la copropriété doit avoir les moyens pour réaliser les travaux de réhabilitation et d'entretien nécessaires sur le bâti.

– À l'article L. 742-2, l'organisme peut conclure avec un syndicat de copropriétaires connaissant des difficultés financières une convention par laquelle il lui achète les parties communes et les équipements communs de l'immeuble. La convention fixe le montant de la redevance que paye la copropriété à l'organisme pour l'usage de ces parties communes, ainsi que les engagements de l'acheteur à réaliser des travaux de rénovation.

L'**article 7** crée une nouvelle forme de permis de construire précaire appelée autorisation temporaire d'ériger. Celle-ci, délivrée à titre dérogatoire et expérimental par le préfet, lui permet, dans le cas où a été prononcée une interdiction temporaire d'habiter assortie d'une obligation de travaux pour remédier à une situation d'insalubrité, de faire construire des constructions démontables ou transportables à usage d'habitation sur des terrains proches du chantier. Le préfet peut étendre ce droit au maire lorsque celui-ci a assorti un arrêté de péril d'une obligation de travaux.

L'habitat indigne est particulièrement présent en outre-mer. Il y est estimé à environ 100 000 logements, dont environ 11 000 logements insalubres, soit plus de 12 % du parc total de logements. Compte tenu de leurs particularités, les outre-mer nécessitent un régime spécifique. L'indivision successorale est le principal blocage de l'usage du foncier en outre-mer. Cette question a été largement discutée lors de l'examen préalable à l'adoption de la loi n° 2018-1244 du 27 décembre 2018 visant à faciliter la sortie de l'indivision successorale et à relancer la politique du logement en outre-mer. Aussi, l'**article 8** permet, à titre expérimental, au représentant de l'État dans le département d'outre-mer, de faire ériger à vocation de logements, des constructions démontables ou transportables à usage d'habitation sur les terrains faisant l'objet d'une indivision successorale, sous réserve d'indemnisation des indivisaires.

L'**article 9** crée, à titre expérimental, la possibilité pour le préfet de contraindre le propriétaire d'un bien soumis à un arrêté de travaux en insalubrité remédiable à conclure un bail à réhabilitation.

La procédure d'exécution des travaux d'office est mal adaptée aux situations où le bien concerné n'est qu'un logement au sein d'une copropriété. De plus, les collectivités n'arrivent que rarement à recouvrer les sommes engagées pour le compte de propriétaires qui savent organiser leur insolvabilité ou qui le sont réellement.

L'**article 10** permet, à titre expérimental, au représentant de l'État dans le département d'outre-mer, de prendre des arrêtés imposant la conclusion d'un bail à réhabilitation sur les propriétés qui font l'objet d'une indivision successorale, pour des raisons relevant du cumul des éléments justifiant les deux précédents articles.

Les **articles 11 et 12** créent les outils coordonnés de transformation de l'habitat, du cadre de vie et de l'environnement (OCTHaVEs). Il s'agit d'un dispositif de coordination des services publics qui doit permettre de renforcer l'efficacité et la cohésion de la lutte contre l'habitat indigne à l'échelle locale. Le nombre des logements indignes sur le territoire est une donnée difficile à estimer. Pour autant, chaque collectivité peut facilement identifier les îlots et les quartiers concernés sur son territoire. Ce sont souvent ces quartiers qui se retrouvent sous la coupe réglée des marchands de sommeil. L'objectif des OCTHaVEs est précisément de définir un périmètre d'intervention renforcé de façon à résorber ces points noirs. Il s'agit en fait de reprendre le système des grandes opérations d'urbanisme (GOU) appliqué ici à des périmètres caractérisés par l'habitat indigne.

PROPOSITION DE LOI

CHAPITRE I^{ER}

**DÉFINIR LE LOGEMENT DÉCENT ET RENFORCER LES
OBLIGATIONS DÉCLARATIVES POUR ENRAYER LES
TRAJECTOIRES DE DÉGRADATION**

Article 1^{er}

- ① I. – L'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 271-4.* – En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.
- ③ « Le dossier de diagnostic technique comprend, dans les conditions définies par les dispositions qui les régissent, les documents suivants :
- ④ « 1° Un diagnostic de décence qui comprend notamment :
- ⑤ « – le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du code de la santé publique ;
- ⑥ « – l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amianté prévu à l'article L. 1334-13 du même code ;
- ⑦ « – l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du présent code ;
- ⑧ « – l'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-6 du présent code ;
- ⑨ « – l'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 ;
- ⑩ « – dans les zones prévues à l'article L. 133-8 l'information sur la présence d'un risque de mэрule.

- ⑪ « Le diagnostic de décence se fonde sur un référentiel de normes défini par un décret en Conseil d'État, dans des modalités précisées par ledit décret pour une durée de validité de dix ans. »
- ⑫ « 2° Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'état des risques naturels et technologiques prévu au deuxième alinéa du I du même article ;
- ⑬ « 3° Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du présent code ;
- ⑭ « 4° Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L. 1331-11-1 du code de la santé publique ;
- ⑮ « 5° Lorsque le bien est situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aérodromes prévu à l'article L. 112-6 du code de l'urbanisme, un document comportant l'indication claire et précise de cette zone ainsi que les autres informations prévues au I de l'article L. 112-11 du même code.
- ⑯ « Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du code de la santé publique, l'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-6 du présent code et l'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeuble à usage d'habitation.
- ⑰ « Le document mentionné au 5° n'est requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation.
- ⑱ « Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 n'est pas requis en cas de vente d'un immeuble à construire visée à l'article L. 261-1.
- ⑲ « Lorsque les locaux faisant l'objet de la vente sont soumis aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ou appartiennent à des personnes titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux ou à des titulaires de parts donnant droit ou non à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du code de la santé publique porte exclusivement sur la partie privative de l'immeuble affectée au logement et l'état relatif à

la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du présent code, l'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-6 du présent code et l'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 sur la partie privative du lot.

- ⑳ « II. – En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, du constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du code de la santé publique, de l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code, de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du présent code, de l'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-6 du présent code, de l'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 ou encore du document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L. 1331-11-1 du code de la santé publique en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.
- ㉑ « En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, de l'état des risques naturels et technologiques dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, prévu au deuxième alinéa du I du même article, l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.
- ㉒ « En cas de non-conformité de l'installation d'assainissement non collectif lors de la signature de l'acte authentique de vente, l'acquéreur fait procéder aux travaux de mise en conformité dans un délai d'un an après l'acte de vente.
- ㉓ « L'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique ainsi que le document relatif à la situation du bien dans une zone définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, qui n'ont qu'une valeur indicative. »
- ㉔ II. – 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 :
- ㉕ 1° Les 2° à 4° de l'article 3-3 sont remplacés par un 2° ainsi rédigé :
- ㉖ « 2° Le diagnostic de décence prévu à l'article 6-3 qui comprend notamment :

- ⑳ « – Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique ;
- ㉑ « – Une copie d'un état mentionnant l'absence ou, le cas échéant, la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante. Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent 3°, notamment la liste des matériaux ou produits concernés ;
- ㉒ « – Un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent 4° ainsi que les dates d'entrée en vigueur de l'obligation en fonction des enjeux liés aux différents types de logements, dans la limite de six ans à compter de la publication de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.
- ㉓ 2° Après l'article 6-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, il est inséré un article 6-3 ainsi rédigé :
- ㉔ « *Art. 6-3.* – Le diagnostic de décence se fonde sur un référentiel de normes défini par décret en Conseil d'État, dans des modalités précisées par ledit décret. Il est renouvelé tous les dix ans. »

Article 2

- ① I. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° L'article L. 111-10-5 est ainsi rédigé :
- ③ « *Art. L. 111-10-5.* – Le registre national des logements intègre le numéro d'immatriculation attribué au logement et, lorsque le logement est soumis au statut de la copropriété, les documents mentionnés à l'article L. 721-2. »
- ④ 2° Au 1° du II de l'article L. 711-2, après le mot : « que », sont insérés les mots : « les numéros d'immatriculation dont ils sont dotés en application de l'article L. 111-10-5 et ».
- ⑤ II. – Après le mot : « contenu », la fin du septième alinéa du I de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi rédigée : « , précisé par décret, qui comprend les numéros d'immatriculation dont chaque logement est

doté en application de l'article L. 111-10-5 du code de la construction et de l'habitation. »

Article 3

Après la deuxième phrase du premier alinéa de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Elle mentionne obligatoirement le nom de l'acquéreur envisagé. »

CHAPITRE II

DIVERSIFIER LES OUTILS DES ORGANISMES D'INTERVENTION FONCIÈRE

Article 4

- ① I. – L'article L. 511-4 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « L'établissement public foncier qui se voit confier l'exécution des travaux prévus au V de l'article L. 511-2 du présent code ou de ceux prévus au quatrième alinéa de l'article L. 1331-26-1 du code de la santé publique est compétent pour assurer auprès du propriétaire le recouvrement des dépenses de toute nature engagées à l'occasion des travaux précités. »
- ③ II. – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ④ 1° Après l'article L. 321-1, il est inséré un article L. 321-1 A ainsi rédigé :
- ⑤ « *Art. L. 321-1 A.* – Dans les cas où un établissement public foncier de l'État se voit confier la maîtrise d'ouvrage des travaux prévus au V de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation ou des travaux prévus au quatrième alinéa de l'article L. 1331-26-1 du code de la santé publique, cet établissement peut mener des opérations de requalification.
- ⑥ « Le présent article n'est pas applicable aux établissements mentionnés à l'article L. 321-36-1. »
- ⑦ 2° Après l'article L. 324-1, il est inséré un article L. 324-1-1 ainsi rédigé :

- ⑧ « *Art. L. 324-1-1.* – Dans les cas où un établissement public foncier local se voit confier la maîtrise d’ouvrage des travaux prévus au V de l’article L. 511-2 du code de la construction et de l’habitation ou des travaux prévus au quatrième alinéa de l’article L. 1331-26-1 du code de la santé publique, cet établissement peut mener des opérations de requalification. »

Article 5

Au premier alinéa de l’article L. 252-1 du code de la construction et de l’habitation, après le mot « territoriale », sont insérés les mots « , soit un organisme de foncier solidaire ».

Article 6

- ① Le titre IV du livre VII du code de la construction et de l’habitation est complété par un chapitre II ainsi rédigé :

- ② « *CHAPITRE II*

- ③ « *Interventions de portage en faveur des copropriétés connaissant des difficultés de financement*

- ④ « *Art. L. 742-1.* – I. – Un des organismes définis à l’article L. 742-3 peut, dans le cadre de certaines opérations d’aménagement ou de la mise en œuvre des outils coordonnés de transformation de l’habitat, du cadre de vie et de l’environnement décidée en application de l’article L. 552-1, être habilité à conclure avec les copropriétaires qui se trouvent dans la situation mentionnée à l’article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis une convention en vue de l’acquisition à titre onéreux du terrain concerné par laquelle il s’engage à revendre, à une date ultérieure, le terrain aux copropriétaires à un prix de vente limité à sa valeur initiale actualisée selon des modalités définies par décret en Conseil d’État.

- ⑤ « Au sens du présent chapitre, toute référence à « l’acheteur » renvoie à l’organisme défini à l’article L. 742-3 qui procède à l’achat du terrain, et toute référence au « vendeur » renvoie aux copropriétaires qui cèdent leur terrain, représentés par le syndicat de copropriétaires.

- ⑥ « II. – La convention fixe les modalités de la cession du terrain par le vendeur. Elle prévoit les conditions dans lesquelles le vendeur s’acquitte

d'une redevance d'occupation du terrain envers l'acheteur, ainsi que le montant de la redevance et les modalités de son évolution.

- ⑦ « Le vendeur ne peut se libérer de la redevance.
- ⑧ « À défaut pour le vendeur d'exécuter ses obligations contractuelles, notamment en cas de défaut de paiement de la redevance, l'acheteur le met en demeure de rectifier le manquement.
- ⑨ « III. – Le vendeur conserve en toutes circonstances les droits réels immobiliers attachés à l'immeuble.
- ⑩ « Le vendeur conserve un droit de rachat sur le terrain cédé. La convention prévoit une possibilité de rachat du terrain par le vendeur. Lorsque le vendeur lève l'option, l'acheteur a l'obligation de lui céder le terrain, nonobstant la durée stipulée dans la convention initiale.
- ⑪ « IV. – La convention détermine les modalités de l'entretien du terrain par l'acheteur et les modalités de l'entretien et de la maintenance de l'immeuble par le vendeur. La convention comporte les engagements respectifs de l'acheteur et du vendeur à réaliser les travaux de maintenance et, le cas échéant, de réhabilitation des parties privatives et communes de l'immeuble.
- ⑫ « Elle fixe les engagements du vendeur de mettre à profit les fruits de la vente pour mener les opérations de requalification, de réhabilitation et de rénovation requises sur les immeubles bâtis qui lui appartiennent.
- ⑬ « V. – La convention prévoit, le cas échéant, les modalités de la cession par l'acheteur de droits à construire sur des parties non construites du terrain.
- ⑭ « *Art. L. 742-2. – I. – Un des organismes définis à l'article L. 742-3 peut, dans le cadre de certaines opérations d'aménagement ou de la mise en œuvre des outils coordonnés de transformation de l'habitat, du cadre de vie et de l'environnement décidée en application de l'article L. 552-1, être habilité à conclure avec les copropriétaires qui se trouvent dans la situation mentionnée à l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis une convention en vue de l'acquisition à titre onéreux des parties communes et des équipements communes de l'immeuble au sens de l'article 1^{er} de la même loi, par laquelle les copropriétaires conservent à leur endroit un droit réel de ré-accession.*

- ⑮ « II. – La convention fixe les modalités de la cession des parties communes et des équipements communs par le vendeur. Elle prévoit la redevance dont s’acquitte le vendeur envers l’acheteur pour leur utilisation. Le calcul de la redevance prend en compte les coûts de leur réhabilitation, qui est prise en charge par l’acheteur.
- ⑯ « III. – La convention fixe les conditions selon lesquelles l’acheteur s’engage à effectuer, selon le cas, des travaux de construction ou de réhabilitation sur les parties communes et les équipements communs.
- ⑰ « IV. - L’acheteur ne peut effectuer aucun changement qui diminue la valeur de l’immeuble et ne peut, sauf stipulation contraire du bail, démolir, même en vue de les reconstruire, les ouvrages existants ou qu’il a édifiés ou réhabilités.
- ⑱ « V. - Le vendeur conserve en toutes circonstances un droit de rachat sur les parties communes et les équipements communs qu’il a cédés.
- ⑲ « Art. L. 742-3. – Peuvent mener les opérations définies aux articles L. 742-1 et L. 742-2 :
- ⑳ « 1° Les établissements publics fonciers de l’État mentionnés à l’article L. 321-1 du code de l’urbanisme ;
- ㉑ « 2° Les établissements publics fonciers locaux mentionnés à l’article L. 324-1 du code de l’urbanisme ;
- ㉒ « 3° Les organismes de foncier solidaire mentionnés à l’article L. 329-1 du code de l’urbanisme ;
- ㉓ « 4° Les bailleurs sociaux au sens de l’article L. 411-10 du présent code. »

CHAPITRE III

ENRICHIR LES CAPACITÉS D’ACTION ET LA COHÉSION DES AUTORITÉS PUBLIQUES

Article 7

- ① I. – À titre expérimental et pour une durée de cinq ans à compter de la publication de la présente loi, le représentant de l’État dans le département qui a prescrit les travaux mentionnés aux articles L. 1331-24, L. 1331-26, L. 1331-26-1, L. 1334-2 et L. 1334-14 du code de la santé publique peut,

après avis du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques et après avis de l'autorité compétente en matière d'urbanisme, faire ériger à vocation de logements, à titre temporaire, sur les terrains publics jouxtant le chantier ou dans un périmètre qu'il définit sur avis du même conseil, des constructions démontables ou transportables à usage d'habitation.

- ② II. – À titre expérimental et pour une durée de cinq ans à compter de la publication de la présente loi, le représentant de l'État dans le département peut, après avis du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques et après avis conforme de l'autorité compétente en matière d'urbanisme, accorder à l'autorité qui a prescrit les travaux mentionnés à l'article L. 511-1 à L. 511-16 du code de la construction et de l'habitation le droit de faire ériger à vocation de logements, à titre temporaire, sur les terrains publics jouxtant le chantier ou dans un périmètre défini par le représentant de l'État dans le département, des constructions démontables ou transportables à usage d'habitation.
- ③ III. – Les logements réalisés en application du I et du II sont mis à la disposition des occupants délogés du fait du déroulement des travaux précités jusqu'à ce que les occupants retrouvent leur logement initial.
- ④ Ils répondent aux caractéristiques du logement décent.
- ⑤ IV. – L'autorisation temporaire d'ériger constitue un permis de construire délivré à titre précaire au sens de l'article L. 433-1 du code de l'urbanisme. Son titulaire est soumis aux droits et sujétions mentionnés aux articles L. 433-2 à L. 433-7 du même code.
- ⑥ V. – L'autorisation est limitée dans le temps. Elle ne peut excéder une limite de cinq années. Elle n'est renouvelable qu'une fois.

Article 8

- ① I. – À titre expérimental et pour une durée de cinq ans à compter de la publication de la présente loi, sur les terrains qui font l'objet d'une indivision successorale mentionnés à l'article 1^{er} de la loi n° 2018-1244 du 27 décembre 2018 visant à faciliter la sortie de l'indivision successorale et à relancer la politique du logement en outre-mer, le représentant de l'État dans le département d'outre-mer peut faire ériger à vocation de logements, à titre temporaire, des constructions démontables ou transportables à usage d'habitation, sous réserve d'une indemnisation des indivisaires.

- ② II. – Les modalités de l’indemnisation des indivisaires sont définies par décret.
- ③ III. – Les logements érigés en application du premier alinéa répondent aux caractéristiques du logement décent.
- ④ IV. – L’autorisation temporaire d’ériger constitue un permis de construire délivré à titre précaire au sens de l’article L. 433-1 du code de l’urbanisme. Son titulaire est soumis aux droits et sujétions mentionnés aux articles L. 433-2 à L. 433-7 du même code.
- ⑤ V. – L’autorisation est limitée dans le temps. Elle ne peut excéder une limite de cinq années. Elle n’est renouvelable qu’une fois.

Article 9

- ① À titre expérimental et pour une durée de cinq ans à compter de la publication de la présente loi, le représentant de l’État dans le département peut prendre des arrêtés imposant la conclusion d’un bail à réhabilitation à la personne tenue d’exécuter les mesures mentionnées au chapitre unique du titre I^{er} du livre V du code de la construction et de l’habitation et à l’article L. 1331-22 du code de la santé publique.
- ② Dans le cas où un bail à réhabilitation est conclu dans les conditions prévues au premier alinéa, l’obligation d’exécuter les mesures ordonnées par le représentant de l’État dans le département est transférée au preneur du bail qu’il désigne parmi les organismes visés à l’article L. 742-3 du code de la construction et de l’habitation.

Article 10

- ① À titre expérimental et pour une durée de cinq ans à compter de la publication de la présente loi, le représentant de l’État dans le département d’outre-mer peut prendre des arrêtés imposant la conclusion d’un bail à réhabilitation sur les propriétés qui font l’objet d’une indivision successorale au sens de l’article 1^{er} de la loi n° 2018-1244 du 27 décembre 2018 visant à faciliter la sortie de l’indivision successorale et à relancer la politique du logement en outre-mer.
- ② Dans le cas où un bail à réhabilitation est conclu dans les conditions prévues au premier alinéa, l’obligation d’exécuter les mesures ordonnées par le représentant de l’État dans le département est transférée au preneur

du bail qu'il désigne parmi les organismes visés à l'article L. 742-3 du code de la construction et de l'habitation.

Article 11

① Le titre V du livre V du code de la construction et de l'habitation est complété par un chapitre II ainsi rédigé :

② « *CHAPITRE II*

③ « *Outils coordonnés de transformation de l'habitat, du cadre de vie et de l'environnement*

④ « *Section I*

⑤ « *Institution et composition*

⑥ « *Art. L. 552-1.* – Sur saisine de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, d'un conseil municipal, ou de sa propre initiative, le représentant de l'État dans le département définit, après avis du représentant de l'État dans la région et de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, du conseil municipal territorialement concerné, un périmètre pour lequel est compétent un comité de pilotage des outils coordonnés de transformation de l'habitat, du cadre de vie et de l'environnement.

⑦ « En cas d'avis défavorable de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou du conseil municipal, le périmètre ne peut être créé que par décret en Conseil d'État.

⑧ « *Art. L. 552-2.* – I. – Le comité de pilotage prévu à l'article précédent comprend des représentants de l'État, du procureur de la République, de l'Agence nationale de l'habitat, de l'Agence nationale pour le renouvellement urbain, de l'Agence nationale de cohésion des territoires, des collectivités territoriales concernées, de l'agence régionale de santé, du service départemental d'incendie et de secours, du comité départemental d'évaluation des risques scientifiques et techniques, des établissements publics ou des organismes publics compétents en matière de portage foncier, de réhabilitation et d'aménagement, et des représentants des professions notariales ainsi que des professionnels de l'immobilier.

- ⑨ « II. – Le comité de pilotage est présidé par le représentant de l'État dans le département. Le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le maire en est le vice-président.
- ⑩ « III. – La composition, l'organisation et le fonctionnement du comité de pilotage sont précisés par décret.
- ⑪ « Art. L. 552-3. – Le comité de pilotage est tenu informé par les autorités concernées des arrêtés de police administrative spéciale de lutte contre l'habitat indigne pris sur le fondement du présent code ou du code de la santé publique.
- ⑫ « Art. L. 552-4. – Le signalement qui est fait au procureur de la République en application de l'article 18-1-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est transmis pour information au président du comité de pilotage.
- ⑬ « Art. L. 552-5. – Le comité de pilotage veille à la conformité des dispositions qu'il prend avec les projets de requalification, de sauvegarde, de revitalisation ou de renouvellement urbain en cours.
- ⑭ « Section 2
- ⑮ « **Droits et sujétions particuliers**
- ⑯ « Art. L. 552-6. – I. – La création du périmètre mentionné à l'article L. 552-1 donne lieu à l'instauration du droit de préemption urbain renforcé défini au dernier alinéa de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme.
- ⑰ « II. – Ce périmètre constitue de droit une zone soumise à autorisation préalable de mise en location au sens de l'article L. 635-1 du présent code. Le représentant de l'État dans le département peut cependant décider, au moment de sa création, que le périmètre constitue une zone soumise à déclaration de mise en location au sens de l'article L. 634-1.
- ⑱ « Les demandes d'autorisation préalable de mise en location ou les déclarations de mise en location, selon le cas, sont transmises à l'autorité mentionnée à l'article pertinent.
- ⑲ « Dans ce périmètre, le silence gardé pendant deux mois par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou le maire vaut décision de rejet de la

demande d'autorisation préalable de mise en location prévue à l'article L. 635-4.

- ⑳ « III. - Ce périmètre constitue de droit une zone soumise à autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant au sens de l'article L. 111-6-1-1 du présent code.
- ㉑ « Au sein de ce périmètre, le président du comité de pilotage décide de l'application de l'autorisation préalable à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation au sein d'un immeuble existant, même dans le cas où celle-ci ne nécessite pas la réalisation de travaux, en application de l'article L. 111-6-1-5.
- ㉒ « IV. – Au sein de ce périmètre, le président du comité de pilotage est compétent pour décider l'expropriation dans les conditions fixées aux articles L. 511-2 à L. 511-9 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.
- ㉓ « *Art. L. 552-7.* – Le diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 du présent code est de droit. Les dispositions du II de l'article L. 731-5 s'appliquent de droit.
- ㉔ « *Art. L. 552-8.* – I. – Le comité est compétent pour autoriser les organismes énumérés à l'article L. 742-3 du code de l'urbanisme à mener les opérations prévues aux articles L. 742-1 et L. 742-2 du même code.
- ㉕ « Il est compétent pour autoriser les établissements publics fonciers à mener les opérations prévues à l'article L. 321-1-1 du code de l'urbanisme, au-delà du cadre défini dans cet article pour leur mise en œuvre.
- ㉖ « II. – Au sein de ce périmètre, le comité de pilotage peut prendre des arrêtés imposant la conclusion d'un bail à réhabilitation à la personne tenue d'exécuter les mesures mentionnées au II de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique.
- ㉗ « Dans le cas où un bail à réhabilitation est conclu dans les conditions prévues à l'alinéa précédent, l'obligation d'exécuter les mesures ordonnées par le représentant de l'État dans le département est transférée au preneur du bail. »

CHAPITRE IV
DISPOSITIONS DE COORDINATION ET GAGE

Article 12

- ① I. – Au I de l'article L. 731-5 du code de la construction et de l'habitation, après la référence « livre V », est insérée la référence : « et à l'article L. 552-4 ».
- ② II. – L'article L. 511-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est complété par un 3° ainsi rédigé :
- ③ « 3° Des immeubles compris dans le périmètre d'application des outils coordonnés de transformation de l'habitat, du cadre de vie et de l'environnement en tant qu'il est défini en application de l'article L. 552-1 du code de la construction et de l'habitation. »
- ④ III. – Dans le cadre des actions menées par le comité de pilotage des outils coordonnés de transformation de la décence, du cadre de vie et de l'environnement, des autorisations temporaires d'ériger peuvent être prises par le président du comité de pilotage en application de l'article 10 de la présente loi.

Article 13

- ① I. – La charge pour l'État 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.
- ② II. – La charge pour les collectivités territoriales 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.

