

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de la cohésion
des territoires

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

NOR : TERL1805474L/Rose-1

EXPOSÉ DES MOTIFS

Depuis plusieurs décennies, la société française connaît de profondes mutations. Nos manières d'échanger, de consommer, de travailler, de s'informer, de vivre se transforment et de plus en plus vite.

Le rapport au travail évolue et les Français changent d'emploi plus souvent. La mobilité professionnelle devient progressivement une évidence et le logement devient un support pour l'accompagner.

Les Français vivent au sein de familles diverses et parfois recomposées. Les jeunes ont du mal à accéder à un logement et plébiscitent la vie en colocation alors que les plus anciens souhaitent se maintenir dans leur environnement familial mais ont besoin d'adapter leur logement.

L'aspiration à l'autonomie s'accroît ainsi que la durée de la vie. Les grands logements familiaux sont plus souvent sous-occupés, renforçant les difficultés d'adaptation de l'offre de logement aux besoins des ménages et donc la tension sur les marchés immobiliers. Le vieillissement de la population pose de nouvelles questions en termes d'innovation sociale et de solidarité intergénérationnelle dans l'habitat. Les transitions numérique et écologique transforment les attentes des Français en faveur d'un habitat confortable, sobre en carbone et support de service à l'occupant. Les appareils nomades ont intégré le cœur de nos journées et de nos échanges.

Notre politique du logement est encore trop pensée pour les besoins d'hier, et pas assez pour ceux d'aujourd'hui, encore moins ceux de demain. Si bien que le logement, qui devrait être au service des individus, participer pleinement à leur autonomie, à leur mobilité et à leur épanouissement, est trop souvent une source de préoccupations, un frein, parfois même un obstacle.

Bien sûr, la production neuve et les actions en faveur de la réhabilitation des dernières années ont permis de répondre à certains besoins, mais elles n'ont pour autant pas résolu l'ampleur des problèmes. De nouvelles disparités se dessinent avec un fossé grandissant entre des territoires concentrant nombre d'atouts liés à l'emploi, aux services et au dynamisme économique et démographique et d'autres, marqués par la dépréciation des biens, le retrait économique, la vacance dans les logements et commerces et ce sentiment d'abandon ou d'assignation à résidence, loin de la promesse républicaine.

La tension sur la demande de logements peut être particulièrement forte dans les grandes villes et les métropoles ou dans des territoires très attractifs comme les franges littorales, où elle contribue à creuser les inégalités. La pénurie de logements éloigne de l'emploi les moins privilégiés d'entre nous et freine la mobilité géographique et la mixité sociale, induit de longs déplacements pour ceux qui doivent vivre loin de leur lieu d'étude ou de travail. Le besoin de logement est criant pour certains alors que s'installent des phénomènes de spéculations foncières inflationnistes qui ralentissent encore le développement de l'offre.

Cette inadéquation entre offre et demande n'agit pas que sur ces territoires les plus attractifs. Certaines de nos villes moyennes, de nos campagnes, sont, quant à elles, confrontées à une offre qui ne trouve pas sa demande. Faute de logements adéquats, de services adaptés ou tout simplement d'emplois et de formations à proximité, de nombreux logements restent vacants et se détériorent.

Notre politique du logement doit donc conduire à davantage d'équilibre territorial et de justice sociale en faveur des plus fragiles, être un moteur durable de l'économie locale comme nationale et un vecteur d'innovation. Les Français ont besoin de logements qui soient en phase avec leurs modes de vie contemporains : plus connectés, plus écologiques, plus modulables et mieux adaptés à la diversité de leurs parcours. Ils ont également besoin de pouvoir y accéder ou en changer plus facilement.

L'action du Gouvernement doit répondre à ces enjeux. D'une part, il faut faciliter l'activité dans la construction et la rénovation du parc bâti, redonner la nécessaire confiance aux acteurs et accompagner une société en mouvement. D'autre part, il convient de lutter contre les fractures territoriales, adapter les solutions de logement pour les plus démunis et fluidifier les parcours résidentiels des plus fragiles. Autrement dit, à la fois libérer et protéger !

Pour autant la complexité de cette politique ne peut être sous-estimée, d'autant que le logement est un bien marchand au cœur de multiples échanges sociaux, culturels, générationnels, communautaires, etc.

Le logement, bien collectif ou individuel, apporte un service économique à la collectivité et facilite son développement. Il contribue à façonner la ville et s'inscrit dans un territoire dont il ne peut s'abstraire. Il est un bien d'usage et de consommation, issu d'une production industrielle, qui peut se penser comme un patrimoine voire un placement et, en même temps, il est porteur d'une forte charge affective. Le logement est en effet l'espace de la vie intime. Nous mesurons d'autant plus tout ce à quoi il contribue quand nous constatons combien souffrent celles et ceux qui en sont privés, qu'ils soient sans domicile fixe ou réfugiés.

Une politique du logement renouvelée doit donc accepter de se placer au croisement d'actions partenariales entre l'Etat, les collectivités territoriales, les aménageurs et les promoteurs publics et privés. Mais cette complexité ne doit pas nous faire dévier de nos principaux objectifs, qui ont pour ambition de :

- accélérer l'acte de bâtir en simplifiant les normes de construction et les procédures administratives ;
- soutenir et encourager la production de logements ;
- protéger les plus fragiles en améliorant le parcours résidentiel et en élaborant une nouvelle politique d'aides publiques mieux ciblée et plus efficace ;
- mettre les transitions énergétiques et numériques au service de l'habitant et de nouvelles solidarités entre les territoires et les générations ;
- libérer les innovations dans le domaine du logement et la créativité des constructeurs ;
- contractualiser avec les collectivités au service du développement d'une offre de logements adaptée aux territoires.

Ainsi, au travers de sa stratégie, présentée le 20 septembre 2017, le Gouvernement a développé les trois axes d'une politique du logement renouvelée, qui se décline au travers de mesures législatives qui trouvent leur traduction dans le présent projet de loi, réglementaires, ou au travers de modes de faire partenariaux :

- construire plus, mieux et moins cher pour provoquer un choc d'offre ;
- répondre aux besoins de chacun et protéger les plus fragiles ;
- améliorer le cadre de vie.

Après une première concertation numérique qui avait permis de recueillir près de 2 000 contributions qui ont nourri la stratégie logement et l'avant-projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), ainsi que les travaux conduits par les parlementaires depuis l'été dernier, une nouvelle phase de concertation a permis de partager les ambitions et les propositions législatives du Gouvernement et de recueillir les réactions de tous les acteurs concernés : le projet de loi a déjà été largement enrichi à l'issue de cette conférence de consensus et le débat parlementaire qui se déroulera à partir de ce printemps s'inspirera à ne point douter des réflexions qui s'y sont exprimées.

Cette conférence de consensus a adopté un format original qui a permis à chacun de donner son opinion d'expert et d'apporter des propositions complémentaires. Proposée par le Président du Sénat, M. Gérard LARCHER, et souhaitée par le Président de la République, M. Emmanuel MACRON et le Premier Ministre Edouard PHILIPPE, la conférence de consensus sur le logement s'est déroulée du 12 décembre 2017 au 8 février 2018. Elle a constitué une démarche de concertation inédite sur un avant-projet de loi, en associant les parties prenantes, les élus locaux, les parlementaires des deux chambres et l'Etat.

Cette conférence a d'abord permis de dégager un consensus assez général sur la stratégie logement et sur ses grands piliers. Elle a aussi permis d'examiner des orientations et propositions législatives précises faites sur l'urbanisme, la construction, l'habitat, pour les territoires. Des voies de consensus ont été identifiées. Pour certaines d'entre elles, elles ont permis d'améliorer immédiatement le texte de ce projet de loi. A l'inverse, cet exercice a également mis en évidence des positions non convergentes et le besoin d'approfondir le travail collectif sur certains sujets. Elle servira de point d'appui direct pour faire mûrir les propositions pendant le débat parlementaire.

Ce projet de loi est donc le fruit d'un travail collectif. Le Gouvernement a fait le choix d'une réforme ambitieuse afin de proposer des solutions concrètes et opérationnelles, pour répondre aux besoins quotidiens de tous les Français et construire l'avenir, s'inscrivant dans la filiation de l'ensemble de l'action du Gouvernement depuis 2017.

1° Construire plus, mieux et moins cher

La première ambition consiste à libérer les initiatives pour maintenir le rythme de construction et l'adapter à la diversité des territoires.

Il est nécessaire de maintenir un rythme de production annuelle soutenu pour répondre aux besoins démographiques, aux enjeux territoriaux et sociétaux. Mais au-delà des aspects quantitatifs, il est nécessaire que la politique du logement soit mieux territorialisée afin qu'elle réponde à la diversité des besoins des populations et des territoires, non seulement dans les métropoles et grandes villes mais également dans les villes moyennes et en secteur rural.

Le Gouvernement entend encourager la production de logements, en particulier en zones tendues, en facilitant la libération du foncier, notamment public, et la construction des programmes immobiliers. Il vise à promouvoir des opérations d'urbanisme et de revitalisation ambitieuses et partenariales pour tous les territoires, à lever les verrous et les freins.

En premier lieu, en complément des incitations fiscales inscrites dans la loi de finances pour 2018, qui visent à ce que les propriétaires de terrains à bâtir les mettent en vente, le texte prévoit de faciliter la mobilisation du foncier public et de simplifier certains outils d'intervention foncière.

Pour accélérer les projets urbains et pour accompagner efficacement les acteurs publics et privés, le Gouvernement entend passer d'une logique de procédures à une dynamique de coopération au service des projets et proposer aux collectivités un nouvel outil de contractualisation.

Au travers de ces nouveaux mécanismes – les contrats de Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) et les Grandes Opérations d'Urbanisme (GOU) – il s'agit de donner aux acteurs locaux les moyens d'atteindre des objectifs ambitieux de production de logements tout en travaillant sur le développement de leurs territoires.

Par ailleurs, ce texte vise un meilleur accompagnement de la transformation de bureaux en logement en levant divers freins en matière de règles d'urbanisme, de règles de construction ou permettant d'adapter les obligations de production de logements sociaux à ces opérations spécifiques. Il s'agit, plus largement, de redonner aux territoires des capacités pour mener à bien un développement urbain harmonieux, ambitieux et respectueux des tissus urbains existants et des espaces naturels et agricoles à préserver. En deuxième lieu, il s'agit de simplifier les normes et faciliter l'acte de construire en accélérant les procédures administratives et en encadrant les recours abusifs.

En effet, l'acte de construire est très encadré par les codes de l'urbanisme, de l'environnement, de la construction et de l'habitat. Le renouvellement de l'offre suppose la recherche de cohérence entre les textes et un accompagnement des prises de décision. De plus, l'inflation normative est constante dans la construction et s'y ajoutent régulièrement des obligations, souvent justifiées prises individuellement ; mais la perte de cohérence induit des surcoûts qu'il convient d'éliminer si l'on veut poursuivre l'objectif de mise à disposition de logements abordables pour le plus grand nombre. Enfin, les contentieux en matière d'urbanisme sont multiples et les délais de leur traitement freinent la dynamique de construction ; il convient de prendre des dispositions permettant de rendre une justice toute aussi équilibrée mais dans des délais plus en phase avec l'urgence de notre situation en matière de logement. Au travers de ces divers objectifs, le Gouvernement entend donc accélérer les projets de construction de logements et de rénovation du bâti, dans un cadre socialement accepté. L'Etat ne doit plus dire aux professionnels tout ce qu'ils doivent faire, mais fixer des objectifs à atteindre et faire confiance à ceux qui construisent.

En complément des dispositions prévues dans le projet de loi pour un Etat au service d'une société de confiance – renforcement du « permis de faire » et réécriture d'une partie du code de la construction et de l'habitation pour passer d'une logique de moyens à une logique de résultat –, le texte prévoit diverses simplifications des normes et procédures pour simplifier et accélérer l'acte de construire.

Les principales mesures prévoient l'adaptation :

- des normes d'accessibilité et davantage envisager la conception de logements évolutifs ;
- des règles pour permettre l'émergence de solutions de construction « préfabriquées » ;
- des règles de la commande publique en faveur de la production de logement social pour les mettre en phase avec les enjeux actuels ;
- des règles concernant l'avis des services en charge de l'architecture et du patrimoine pour la délivrance de certaines autorisations et les voies des recours.

Enfin, il s'agit de favoriser la réforme du secteur des habitations à loyer modéré (HLM) pour construire et rénover davantage et de manière plus efficace.

Le projet de loi propose aux acteurs du logement social de se restructurer pour s'adapter aux mutations de la société française et de son territoire, et apporte donc de nouveaux outils juridiques pour le faire. Il comporte les dispositions nécessaires pour engager cette réforme profonde du secteur HLM, en cohérence avec les mesures prévues en loi de finances initiale pour 2018 et tout en maintenant une capacité de production et de rénovation à la hauteur des besoins. Il s'agit notamment de renforcer l'efficacité de la gestion des bailleurs sociaux et de faciliter la restructuration de leur patrimoine de logements sociaux.

Chaque organisme HLM pourra d'abord exercer des compétences élargies, pour répondre pleinement à l'ensemble des besoins du territoire sur lequel il est présent, en particulier quand l'offre de services privée fait défaut. Lorsque leur taille ne leur permet pas de mettre en place toutes les mesures d'économies utiles, les organismes HLM devront s'inscrire dans des logiques de groupes, qui permettront de structurer ces mutualisations et de définir une vision stratégique commune. Plus généralement, le projet de loi prévoit de faciliter le rapprochement voire l'intégration entre structures HLM et le déploiement des moyens financiers, notamment au profit des investissements.

Pour autant, cette dynamique vertueuse – indispensable pour préserver le modèle français du logement social et lui conserver un développement ambitieux – ne se fera pas au détriment des territoires : les organismes locaux poursuivront leurs missions, l'ingénierie locale ne quittera pas le terrain et pourra être maintenue dans chaque département. Les collectivités territoriales seront également pleinement associées à ces nouvelles gouvernances.

Le secteur HLM assure un service public de grande qualité, mis en œuvre par des opérateurs responsables. La modernisation du secteur passera donc également par une simplification des règles qui l'encadrent, toujours dans cet esprit de faciliter les investissements dont le parc social a besoin et la mise en œuvre des politiques de gestion.

Le projet de loi prévoit aussi de faciliter le développement de l'accès sociale à la propriété dans le patrimoine social. Ces dispositions permettront ainsi à certains ménages de poursuivre leur parcours résidentiel, de développer davantage de mixité sociale dans les programmes concernés et de donner des moyens financiers supplémentaires aux bailleurs pour mettre en œuvre leurs priorités de développement.

Enfin une expérimentation sera proposée pour définir localement de nouvelles politiques de loyer pour les nouveaux entrants, prenant davantage en compte l'évolution des ressources financières des ménages concernés, pour une politique du logement à la fois plus efficace et plus juste.

En cela, le Gouvernement a engagé une réforme qui permettra à la politique du logement de rester durablement un moteur de l'économie et un vecteur d'innovation au service de la mixité sociale et de l'emploi sur nos territoires.

2° Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale

La deuxième ambition du projet de loi consiste à encourager la mobilité dans le parc social comme dans le parc privé, pour favoriser la mixité sociale et améliorer les rapports locatifs.

Pour répondre aux attentes diverses des ménages (familles, personnes âgées, jeunes couples, étudiants ou jeunes actifs, situations de monoparentalité...), il convient de pouvoir développer une offre plus abondante de logements, à prix maîtrisés (logements sociaux et intermédiaires, accession sociale à la propriété), de logements adaptés aux besoins spécifiques de certaines populations et évolutifs, ainsi que de faciliter la mobilité, d'introduire plus de fluidité dans les parcours entre ces divers parcs. Le Gouvernement porte une attention toute particulière à la situation des plus fragiles à travers le plan quinquennal en faveur du « logement d'abord » qui permettra progressivement d'orienter les publics les plus précaires vers le logement adapté, en lieu et place de l'hébergement d'urgence. Il repose notamment sur l'objectif de création de 40 000 places en intermédiation locative et de 10 000 places supplémentaires en pension de famille dans les cinq prochaines années. Le projet de loi s'inscrit dans cette même stratégie d'ensemble.

En premier lieu, le texte propose de mobiliser davantage d'opportunités de logement dans le parc privé via la création d'un « bail mobilité » d'une durée de 1 à 10 mois, s'adaptant mieux aux disponibilités réelles de certains logements. Cette offre nouvelle pourra répondre aux besoins de moyennes durées de populations en mobilité, étudiants, actifs en formation professionnelle ou en missions... Par ailleurs, le renouvellement de la politique du logement doit conduire à davantage de justice et de mixité sociale. La transparence sera renforcée au sein du parc social en agissant notamment sur une cotation des demandes de logements sociaux au moment des attributions de logements, afin de donner aux citoyens pleinement confiance dans ce système. Les missions des commissions d'attribution de logements évolueront également, pour évaluer de façon périodique si le logement est adapté à la situation des ménages et, le cas échéant, proposer un autre logement plus adapté. Cette démarche libèrera de nouveaux logements familiaux pour accueillir des ménages très modestes.

Enfin, pour le parc privé, il s'agit d'assurer une connaissance efficace et pérenne des marchés locaux de l'habitat et de viser une amélioration des relations entre les bailleurs et les locataires. En particulier, une évolution des mesures d'encadrement des loyers est indispensable afin de sécuriser le dispositif expérimenté depuis 18 mois, de l'organiser de manière plus cohérente avec les collectivités locales et de permettre un développement des observatoires locaux de l'habitat nécessaires pour une connaissance des niveaux de loyers pratiqués.

3° Améliorer le cadre de vie

Penser une politique du logement c'est aussi construire une politique d'aménagement du territoire, dans les territoires ruraux, dans les métropoles, dans les villes moyennes ou encore dans les quartiers de la politique de la ville.

La troisième ambition de cette stratégie repose donc sur la détermination du Gouvernement en faveur de la lutte contre toutes les formes de fractures territoriales, qu'elles touchent les quartiers de la politique de la ville, les territoires ruraux, et les villes moyennes, qui ont trop longtemps été les oubliées de l'aménagement du territoire.

Un des objectifs, en faveur des villes moyennes, est de permettre la requalification de leur centre-ville, la réhabilitation des immeubles permettant la remise sur le marché d'une offre de logements adaptés. L'enjeu de la revitalisation de l'offre commerciale est également au cœur de ces projets. Ils seront accompagnés par l'Etat dans le cadre du « plan villes moyennes », en termes financiers mais aussi méthodologiques et d'ingénierie

Le Gouvernement a également fait de la politique de la ville une priorité essentielle de son action sur les territoires. Afin d'accompagner l'ambition des projets de renouvellement urbain, le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) sera doublé.

Par ailleurs, le Gouvernement entend répondre aux enjeux écologiques, en faisant disparaître d'ici 2022 les « passoires thermiques » dans le logement social, ces immeubles mal isolés au plan énergétique, et en confortant l'action de l'agence nationale de l'habitat (ANAH) en faveur de la rénovation du parc privé (programme habiter mieux, adaptation des logements, remise sur le marché de logements vacants dégradés).

Le Gouvernement entend également répondre aux évolutions numériques de la société française en favorisant l'information du citoyen et l'accélération des procédures par la généralisation de la dématérialisation des actes. C'est la raison pour laquelle le déploiement de la digitalisation du secteur du logement, des documents d'urbanisme et des autorisations sera promu.

L'objectif est également d'accélérer l'insertion du logement connecté et plus généralement du bâtiment intelligent dans le cadre d'une ville connectée, sobre en carbone, et désirable où la digitalisation articulera les services de mobilité et les réseaux au service de l'habitant.

Les nouvelles modalités de conception de la ville doivent par ailleurs s'intégrer harmonieusement dans le cadre paysager, urbain et architectural de nos territoires.

A ce titre, le projet de loi entend redonner toute sa place à l'innovation et l'amélioration du cadre de vie des habitants et de l'égalité entre les territoires.

En premier lieu, afin d'accélérer la rénovation des centres des villes moyennes, des démarches de projet global seront recherchées et encouragées au travers d'un nouveau dispositif de contractualisation entre toutes les parties prenantes, publiques et éventuellement privées (opération de revitalisation des territoires).

L'amélioration du cadre de vie de nos concitoyens passe par la qualité de leur logement, un logement qui ne doit pas mettre leur santé ou même leur vie en danger. Pour cela, le Gouvernement renforce les sanctions contre les marchands de sommeil et s'attaque aux revenus que ceux-ci retirent de leurs activités. La lutte contre l'habitat indigne est également une priorité. Il s'agit notamment d'élargir le champ et la systématisation des astreintes des polices spéciales de lutte contre l'habitat indigne et de lutte contre le saturnisme, de faciliter et favoriser le regroupement des compétences « habitat indigne », afin qu'elles soient exercées de façon plus efficace et de simplifier les procédures de lutte contre l'insalubrité et le saturnisme en vue d'un meilleur traitement de l'urgence immédiate. Les dispositifs de traitement des copropriétés dégradées, en parallèle de l'action impulsée par le Gouvernement sur les territoires, sont renforcés.

Des mesures en faveur de l'amélioration de la gouvernance des copropriétés sont aussi prévues pour remédier au constat d'un relatif vieillissement de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui induit certaines rigidités dans la gouvernance et les modalités de décision et peut retarder par exemple la nécessaire rénovation énergétique des bâtiments.

Enfin, le texte prévoit des procédures simplifiées pour accélérer le déploiement du très haut débit (THD) afin de répondre à la demande de proximité et d'accès aux réseaux, plébiscités par nos concitoyens : la promesse du bon débit pour tous d'ici 2020 et du très haut débit en 2022.

C'est donc un projet de loi qui propose essentiellement des nouvelles facultés, dont les acteurs des politiques du logement peuvent se saisir, en imposant inversement très peu de nouvelles contraintes. Les procédures sont simplifiées pour améliorer leur accessibilité, les possibilités de faire amplifier. Les protections des plus modestes sont renforcées et une meilleure allocation du parc social est encouragée, à leur bénéfice.

L'article 1^{er} offre un nouvel outil partenarial au niveau local afin de soutenir une dynamique de construction adaptée aux différents territoires dans lesquels l'Etat et l'intercommunalité concernée ou la métropole de Lyon ou Paris, peuvent acter leurs engagements réciproques en faveur de la réalisation d'opération d'aménagement complexe ou d'une certaine ampleur, dans un contrat dit « projet partenarial d'aménagement » (PPA).

Un PPA vise à définir un projet de territoire comprenant des objectifs de production de logements. Il permettra de mobiliser les opérateurs pour la conduite des grandes opérations d'aménagement et le cas échéant les financements des différents partenaires, publics et privés.

Les partenaires sont élargis aux communes concernées, la région, le département ainsi que les établissements publics de l'Etat ou des collectivités, les sociétés publiques locales ou des acteurs privés intéressés, qui peuvent également contresigner le contrat de PPA.

L'article 2 détermine le régime juridique du nouvel outil en faveur de l'aménagement que constituent les grandes opérations d'urbanisme (GOU).

Les critères de création des GOU sont définis en référence à la nature supra-locale des enjeux sur le territoire, soit par la dimension, soit par les particularités particulières des opérations d'aménagement concernées, ayant conduit à la conclusion d'un contrat de PPA.

La GOU permettra d'accélérer et faciliter les projets urbains : les projets situés à l'intérieur de la GOU pourront bénéficier de l'expérimentation dite du « permis d'innover », aujourd'hui réservée aux territoires d'opération d'intérêt national (OIN) et qui permet des dérogations au droit commun tout en assurant le respect de l'objectif poursuivi par la règle. Le régime juridique de cette expérimentation est clarifié et complété, s'agissant de son champ d'application, du visa de l'étude d'impact des règles auxquelles il est dérogé et de l'articulation avec les procédures d'autorisation d'urbanisme.

Elle ouvre également la possibilité pour une commune de confier la maîtrise d'ouvrage des équipements publics à l'intercommunalité.

La création et la réalisation des opérations d'aménagement sont d'intérêt métropolitain ou communautaire et la compétence pour délivrer les autorisations d'urbanisme est confiée à l'échelon intercommunal.

La GOU sera créée par délibération de l'intercommunalité, sauf en cas d'avis défavorable d'une commune incluse dans le périmètre, auquel cas elle sera créée par arrêté du préfet de département.

Les documents d'urbanisme pourront être mis en conformité avec les projets et les normes supérieures adaptées en conséquence, via une procédure intégrée sur le modèle de la procédure intégrée pour le logement (PIL).

L'article 2 précise et complète également le régime juridique des opérations d'intérêt national (OIN). Les critères auxquels une opération doit satisfaire, pour pouvoir être considérée d'« intérêt national » sont définis par la loi.

Afin de faciliter la réalisation des opérations d'aménagement, à la fois en GOU et OIN, les mesures suivantes sont prévues :

- la création de la GOU ou de l'OIN pourra emporter création d'une zone d'aménagement différé (ZAD) sur tout ou partie de son périmètre ;

- dans la GOU ou dans l'OIN, la construction des équipements d'infrastructure est plus simple. L'aménageur d'une opération située dans une GOU ou dans une OIN pourra ainsi les construire pour le compte des collectivités compétentes.

Les établissements publics d'aménagement (EPA) et les établissements publics foncier et d'aménagement (EPFA) pourront intervenir pour la réalisation d'opérations d'aménagement relevant de la mise en œuvre d'un contrat de PPA, y compris hors de leur périmètre, si les partenaires souhaitent s'appuyer sur eux. Cette intervention pourra prendre la forme de prestations de conseil et d'expertise ou de constitution de filiales de type société publique locale d'aménagement d'intérêt national (SPLA-IN) ou société d'économie mixte d'aménagement à opération unique (SEMAOP). L'EPA ou l'EPFA pourra également intervenir en qualité de concessionnaire de l'opération d'aménagement. L'intervention de l'EPA ou de l'EPFA sera alors réservée aux cas de « in house » (ex : intervention d'un EPA hors de son périmètre mais pour une intercommunalité faisant partie sa gouvernance).

Par ailleurs, l'EPA ou l'EPFA pourra conduire les études préalables nécessaires pour la préfiguration du contrat de PPA.

L'article 3 comporte des mesures relatives aux procédures d'évaluation environnementale et de participation du public des opérations d'aménagement faisant l'objet d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) qui ont pour objectifs de simplifier la mise en œuvre de ces opérations et de réduire les délais.

L'article 4 allège les procédures qui s'imposent aux opérations d'aménagement, pour les rendre plus souples en cas d'évolutions des projets

Le financement des équipements publics est amélioré par la possibilité de moduler la contribution des constructeurs qui n'acquièrent pas de terrains auprès de l'aménageur au regard de considérations d'intérêt général ou des caractéristiques particulières de l'opération. Cette contribution pourra être versée directement à la personne publique à l'initiative de l'opération d'aménagement, tel un établissement public y ayant vocation, ou à l'aménageur.

La modernisation du régime juridique des ZAC sera poursuivie par ordonnance, pour accélérer l'aménagement et la construction dans ces zones. Il est prévu notamment de rationaliser le recours aux procédures de participation du public prévues à l'article L. 123-1-A du code de l'environnement afin d'avoir recours à la procédure d'enquête publique, qui offre les meilleures garanties de participation du public, au stade le plus approprié du processus d'aménagement.

Des dispositions sont introduites en vue d'améliorer les dispositifs de financement des équipements publics nécessaires pour satisfaire les besoins générés par la réalisation des opérations d'aménagement.

Le III autorise un aménageur à exercer la maîtrise d'ouvrage des équipements de bâtiments, pour le compte de la collectivité, dans le cadre de sa concession, sans pour autant être soumis à la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique. Est particulièrement visée la construction des écoles, gymnases etc, nécessaires au développement d'un nouveau quartier de logements.

L'article 5 vise à accélérer et à faciliter la mobilisation du foncier public pour la réalisation d'opérations d'aménagement au regard du bilan des premières années de mise en œuvre du dispositif de mobilisation du foncier public introduit par la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 et en vue de l'adapter au projet partenarial d'aménagement (PPA).

Le I complète le code général de la propriété des personnes publiques pour permettre la cession à l'amiable, par l'Etat, de son foncier au bénéfice de la réalisation d'une grande opération d'urbanisme, à un établissement public de coopération intercommunale (EPCI), à Paris ou à la métropole de Lyon, signataire d'un projet partenarial d'aménagement, ou à l'opérateur désigné par le contrat du projet partenarial d'aménagement. Cette mesure vise à accélérer le lancement d'opérations d'aménagement et soutenir l'émergence de projets comprenant notamment des logements, en mettant à disposition plusieurs ensembles de terrains de l'Etat compris dans le cadre d'un projet partenarial d'aménagement.

Le II modifie le même code afin de simplifier le dispositif dit de cession avec « décote » au regard des difficultés rencontrées dans la mise en œuvre du dispositif :

- il permet de faciliter le montage de projets urbains combinant logements, commerces et activités et de favoriser une mixité d'usage dans le sens d'une ville durable et inclusive ;

- la cession de foncier public pour réaliser des opérations d'accession sociale à la propriété dans le cadre d'un bail réel solidaire pourra se faire avec une décote, dans la limite de 50 % comme pour les autres logements en accession à la propriété ;

- la cession avec décote de terrains du domaine privé de l'Etat est conditionnée à un engagement à livrer les logements dans un délai de cinq ans sauf pour les cessions de terrain s'inscrivant dans une opération d'aménagement de plus de cinq hectares. Au regard de la difficulté, extérieure au maître d'ouvrage, à respecter le délai de cinq ans dans certaines opérations complexes de surface moindre, l'article exempte, pour ne pas bloquer le projet, de cette obligation les opérations d'aménagement de moins de cinq hectares, mais prévoit qu'une première tranche devra néanmoins y être livrée dans le délai de cinq ans.

L'article 6 comporte des dispositions relatives à la « Foncière publique solidaire » (FPS), 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.

L'article 7 simplifie et harmonise divers outils d'intervention foncière afin de faciliter la mise en œuvre par les différents acteurs locaux d'une politique foncière efficace. Il étend notamment aux établissements publics territoriaux du Grand Paris la possibilité de créer des zones d'aménagement différé.

L'article 8 prévoit diverses mesures pour faciliter la transformation de bureaux vacants en logement. Les opérations de transformation de bureaux en logements sont très coûteuses et nécessitent de lourds investissements. En outre, les opérations de constructions de bureaux sont souvent bien plus rentables que le logement, même lorsque les bureaux restent vacants. Les mesures prévues visent principalement à inciter la transformation de bureaux en logements en améliorant l'équilibre économique des opérations accordant un bonus de constructibilité et en autorisant la dérogation aux règles du plan local d'urbanisme (PLU) par l'autorité compétente pour délivrer les autorisations. Il crée une catégorie d'immeuble de « moyenne hauteur » qui disposera de règles de sécurité incendie adaptées pour faciliter la mutation de bureaux en logements.

La procédure de réquisition avec attributaire à l'utilisation des locaux vacants est élargie pour proposer des solutions d'hébergement

L'article 9 modifie l'article L. 174-6 du code de l'urbanisme afin de favoriser la mise en place de documents d'urbanisme adaptés aux enjeux actuels.

L'article 10 habilite le Gouvernement à procéder, par voie d'ordonnance, afin de simplifier la hiérarchie des normes en matière d'urbanisme, d'instaurer un lien d'opposabilité unique (maintien du seul rapport de compatibilité entre les documents et suppression de la « prise en compte ») et d'unifier les délais de mise en compatibilité. Cette unification, complétée par la réduction du nombre de documents opposables, vise à mettre fin à l'instabilité chronique des documents d'urbanisme

L'article 11 habilite le Gouvernement à procéder, par voie d'ordonnance, à une nouvelle rédaction des dispositions relatives aux schémas d'aménagement régional (SAR) des régions d'outre-mer du code général des collectivités territoriales afin d'en clarifier la rédaction. Cette nouvelle rédaction qui sera effectuée à droit constant, sous réserve de la simplification de certaines modalités procédurales, aura pour impact majeur de clarifier et mettre en cohérence les dispositions applicables et ainsi de sécuriser juridiquement les documents tout en facilitant leur applicabilité.

Les articles 12 et 13 permettent de raccourcir les délais et de faciliter :

- les opérations de traitement de l'habitat indigne dans les secteurs protégés au titre du patrimoine en rendant consultatifs, dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme, les avis des architectes des Bâtiments de France (ABF) pour ces opérations ;
- les projets d'installation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile nécessitant la consultation de l'architecte des Bâtiments de France afin de tenir les objectifs ambitieux de couverture numérique du territoire.

Le traitement des recours devant le préfet contre l'avis des architectes des Bâtiments de France est simplifié.

Les articles 14 à 16 portent sur les autorisations d'urbanisme. **L'article 14** sécurise les demandeurs de permis de construire en les assurant que seules les pièces prévues par la réglementation de l'urbanisme et les législations expressément articulées avec l'autorisation d'urbanisme leur seront demandées. **L'article 15** accélère la digitalisation dans le champ de l'urbanisme en créant une télé-procédure pour assurer le traitement des demandes d'autorisation d'urbanisme à compter du 1^{er} janvier 2022 pour les communes dont le nombre d'habitant sera supérieur à un seuil défini par un décret. Ce seuil devra être fixé de sorte à réserver cette obligation aux seules collectivités disposant des moyens informatiques suffisants. Dans le cadre de la dématérialisation et dans l'objectif d'éviter les demandes redondantes, les documents transmis pourront être partagés entre les différentes administrations, dont celles de l'Etat.

L'article 16 étend les usages des données du système d'informations et de traitement automatisé des données élémentaires sur les logements et les locaux (SITADEL). Le fichier SITADEL est actuellement un fichier statistique qui rassemble toutes les autorisations d'urbanisme délivrées par les collectivités locales. Cependant, depuis la mise en œuvre de SITADEL à la fin des années 1990, l'usage des données s'est élargi et notamment à des fins non statistiques : les données SITADEL sont transmises à la direction générale des finances publiques (DGFIP) pour l'établissement du cadastre, à la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages à des fins de contrôle, etc. L'objectif est d'élargir le champ des données transmises et leurs finalités pour que la base SITADEL devienne une base de données administrative moins limitée dans les utilisations qui pourront en être faites.

L'article 17 met en œuvre les orientations relatives à l'accessibilité des logements qui ont été décidées au comité interministériel du handicap du 20 septembre 2017. Il s'agit dans cet article d'adapter les exigences d'accessibilité dans les bâtiments collectifs d'habitation en créant la notion de logement « évolutif » c'est-à-dire accessible en grande partie et pouvant être rendu totalement accessible, pour tous les handicaps, par des travaux assez simples.

Il s'agit de promouvoir l'innovation de conception de logements pour permettre une évolutivité permanente des logements tout au long de la vie, plutôt qu'exiger que tous les logements soient accessibles. Un quota de 10 % de logements accessibles est maintenu.

Les articles 18 et 19 accélèrent l'acte de bâtir en enlevant les freins au développement de la conception et de la réalisation de bâtiments préfabriqués en France, avec une définition de la préfabrication, une adaptation des règles d'allotissement de la commande publique et des échéanciers de paiement.

Le développement de la préfabrication en France répond ainsi à l'enjeu de la stratégie logement du Gouvernement d'accroissement de l'offre de logements et au besoin d'une plus grande adaptabilité/évolutivité des habitations dont il convient de recycler les usages au cours de leur vie (occupation par des personnes à mobilité réduite, adaptation au vieillissement de la population, hébergement de courte durée pour les étudiants, etc). La préfabrication joue un rôle d'entraînement sur l'innovation en étant en phase avec les besoins de digitalisation de ce secteur.

Les mesures proposées visent à soutenir le secteur de la préfabrication, en particulier à partir de bois, et ce sans venir pour autant concurrencer massivement les modes constructifs traditionnels par voie humide. Le Gouvernement ne souhaite pas dégrader la qualité des constructions ; il souhaite avant tout respecter le choix des maîtres d'ouvrage qui optent pour un mode de construction préfabriqué compte tenu de ses nombreux avantages.

L'article 20 permet d'accélérer les procédures de construction de logements sociaux en prolongeant pour trois ans la possibilité de recourir à la procédure de conception-réalisation pour les organismes de logement social et en précisant diverses mesures liées aux marchés publics.

L'article 21 adapte le dispositif « individualisation des frais de chauffage » prévu à l'article L. 241-9 du code de l'énergie modifié par la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte afin de permettre une transposition plus fidèle de la directive efficacité énergétique en modifiant le champ d'application et les cas de dérogation possible.

Outre l'extension au tertiaire, il apparaît en effet qu'en limitant à une impossibilité technique ou à un coût excessif résultant de la seule nécessité de modifier l'ensemble de l'installation de chauffage, le texte actuel est plus restrictif que la directive, qui admet de déroger à cette obligation lorsqu'il est démontré que l'installation de compteurs individuels n'est pas rentable.

Ainsi, il s'agit d'une part d'exclure du champ d'application les bâtiments tertiaires et d'autre part d'étendre les cas de dérogations pour motif économique aux immeubles dans lesquels l'installation de compteurs n'est pas rentable. Cette évolution va permettre d'exclure du dispositif les bâtiments les plus performants sur le plan énergétique (pour lesquels les gains résultant de l'individualisation sont les plus faibles) et le recentrer sur les immeubles les plus énergivores.

L'article 22 modernise la vente en l'état futur d'achèvement afin de sécuriser l'acquéreur dans le cadre de la garantie financière d'achèvement et de permettre à l'acquéreur et au vendeur de se mettre d'accord pour permettre à l'acquéreur d'assurer lui-même certains travaux de finition.

Les modalités de mise en œuvre de la garantie financière d'achèvement que le vendeur d'un immeuble en l'état futur d'achèvement apporte à l'acquéreur sont clarifiées, avec notamment une définition de la défaillance financière conditionnant l'appel de la garantie. Le garant pourra obtenir rapidement la désignation d'un administrateur ad hoc dont la mission sera de faire réaliser les travaux nécessaires à l'achèvement de l'immeuble et d'autre part, d'exiger des acquéreurs le solde du prix de vente encore dû une fois son obligation exécutée.

Il étend par ailleurs les modalités de mise en œuvre des garanties délivrées en matière de vente en l'état futur d'achèvement aux garanties financières d'achèvement délivrées dans le cadre d'une vente d'immeuble à rénover.

L'article 23 clarifie et précise le droit applicable aux opérations de contrôle de la conformité aux dispositions du code de l'urbanisme des constructions, aménagements, installations et travaux, notamment en ce qui concerne le droit de visite prévu à l'article L. 461-1 afin de se conformer aux dispositions de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'Homme du 4 novembre 1950. Il intègre dans ce code des dispositions dont l'objectif est de garantir la protection du domicile tout en définissant un cadre juridique sécurisé pour les autorités et agents publics chargés des vérifications en matière d'urbanisme et de construction.

L'article 24 sécurise les opérations de construction en luttant contre les recours abusifs avec des mesures issues d'une concertation que le Gouvernement a voulue élargie au sein d'un groupe de travail piloté par une conseillère d'Etat et une maîtresse des requêtes. Les mesures législatives qui ont vocation à être complétées par des dispositions réglementaires doivent contribuer à raccourcir les délais de jugement, à permettre aux acteurs économiques de mieux anticiper l'issue des recours et enfin à sécuriser un certain nombre de droits à construire légalement attribués.

Sont ainsi prévus :

- la limitation des effets des annulations ou des déclarations d'illégalité des documents d'urbanisme sur les permis de construire dès lors que l'annulation totale ou partielle du document d'urbanisme est prononcée pour un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables et sur les décisions relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol régies par le code de l'urbanisme dès lors que l'annulation ou la déclaration d'illégalité est prononcée pour un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables au projet ;

- la clarification des règles relatives à l'intérêt pour agir, en visant toutes les décisions relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol ainsi que l'obligation pour le requérant, à peine d'irrecevabilité, de produire les documents permettant d'apprécier ledit intérêt ;

- la possibilité pour le préfet, en cas de permis de construire annulé sur déféré préfectoral, d'exercer l'action en démolition sans limitation aux zones protégées ;

- l'encadrement du référé suspension dans le temps et l'obligation pour le requérant dont le référé suspension est rejeté de confirmer le maintien de sa requête au fond ;

- l'obligation pour le juge de motiver le refus de prononcer une annulation partielle ou un sursis à statuer et l'extension du champ d'application de l'article aux décisions de non opposition à déclaration préalable ;

- la limitation de la contestation du permis modificatif et du permis de régularisation dans le cadre de l'instance contre le permis initial, lorsque le permis modificatif et le permis de régularisation ont été délivrés au cours de cette instance ;

- l'amélioration du dispositif d'action en responsabilité contre les recours abusifs, associatifs ou autres, afin de faciliter le prononcé de condamnations pécuniaires aujourd'hui très rares ;

- l'encadrement des transactions financières visant à obtenir un désistement en cas de recours, d'une part, en les interdisant au profit d'associations, d'autre part, en étendant l'obligation d'enregistrement aux transactions conclues en amont de l'introduction d'un recours. L'objectif est de dissuader les associations créées au profit d'intérêts privés de marchander leur désistement et d'imposer la transparence sur les transactions, quelle que soit l'étape de la procédure.

Des dispositions réglementaires viendront compléter ce dispositif afin de contribuer à raccourcir les délais de jugement, notamment en cristallisant les moyens présentés par les requérants au-delà d'un certain délai, en encadrant les délais de jugement dans un délai de dix mois. Enfin, une évaluation et/ou une évolution de la suppression de l'appel pour certains projets d'habitation situés en zone tendue (article R. 811-1-1 du code de justice administrative) seront examinées, comme préalable à une éventuelle prolongation de la mesure.

Les articles 25 à 30 permettent d'engager la réforme du secteur HLM avec pour objectif de renforcer une capacité de production et de rénovation des logements sociaux à la hauteur des besoins, en améliorant l'efficacité de la gestion des bailleurs sociaux et en facilitant la restructuration de leur patrimoine. Cette réforme comprend les quatre volets suivants :

- la réorganisation du le tissu des organismes de logement social : l'objectif est d'atteindre le bon équilibre entre la proximité, qui permet la réactivité de la gestion et, la mutualisation, qui permet l'efficacité des achats, des systèmes d'information, de la maîtrise d'ouvrage et l'usage optimisé des fonds propres. Le lien avec les territoires est maintenu ;

- la simplification du cadre juridique : il s'agit de proposer des mesures de simplification normative afin d'accélérer la production de logements et d'en diminuer le coût ;

- la valorisation du patrimoine des bailleurs sociaux : il s'agit de donner davantage de liberté à la politique patrimoniale des bailleurs sociaux pour rendre plus dynamique l'accession sociale à la propriété par la vente de logements sociaux et destiner le produit de cette vente à la construction de nouveaux logements sociaux ;

- la réforme de la politique des loyers : il s'agira d'étudier une réforme de la fixation des loyers pour que ces derniers soient davantage liés aux capacités financières des ménages et non aux financements d'origine, tout en créant des mécanismes pour favoriser la mixité sociale.

L'article 25 concerne la restructuration du secteur du logement social.

La réduction des loyers des ménages modestes du parc social mise en place par l'article 126 de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018, les changements qu'elle implique sur les modes de financement du logement social et la structure financière du secteur, ainsi que le renforcement et la consolidation du modèle français du logement locatif social au bénéfice des ménages les plus modestes et défavorisés, impliquent une réorganisation du tissu des organismes de logement social.

Une échéance de trois ans à compter de la loi de finances précitée a été fixée pour atteindre cet objectif.

Cette démarche résolue sera respectueuse des territoires et des gouvernances locales. Elle s'appuiera sur la mobilisation des services déconcentrés de l'Etat comme relais de la politique définie par le Gouvernement, et sur la mise en place, grâce au projet de loi ELAN, d'une boîte à outils complète facilitant l'évolution du secteur.

Les orientations relatives à la réorganisation du secteur du logement social ont été inscrites dans le protocole conclu par le Gouvernement avec la Fédération des entreprises sociales de l'habitat (ESH) et les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'accession à la propriété (SACICAP) le 13 décembre dernier 2017.

Elle a fait l'objet d'une large concertation au niveau national notamment par de nombreuses rencontres avec les organisations professionnelles, ainsi que lors de la conférence de consensus sur le projet de loi ELAN qui vient de se clore au Sénat.

La restructuration du secteur des organismes de logement social est centrée sur la seule obligation, pour un organisme de logement locatif social n'atteignant pas une taille qui lui permette d'assurer l'ensemble des fonctions stratégiques de manière autonome, de rejoindre un groupe. Sont prévues :

- l'obligation de fusion de l'ensemble des offices publics de l'habitat (OPH) rattachés à un même établissement public de coopération intercommunale, hors les métropoles du Grand-Paris, de Lyon et d'Aix-Marseille-Provence ;

- la détermination de la taille d'autonomie d'un bailleur isolé (15 000 logements) ;

- la détermination d'une taille minimale de groupe de bailleurs sociaux de 15 000 logements ;

- la consécration des groupes de bailleurs sociaux et de leurs fonctions prééminentes selon trois formes possibles :

- le groupe au sens code du commerce ;

- le groupe *sui generis* Action Logement ;

- le groupe société anonyme de coordination (SAC), modèle plus intégré de « groupe inversé » nouvellement créé, doté par la loi de prérogatives spécifiques, notamment l'élaboration du plan stratégique de patrimoine (PSP) et du contrat stratégique d'utilité sociale, la mutualisation de ressources financières pour mettre en œuvre le PSP, la mutualisation des achats, la définition technique des politiques patrimoniales, la mise en œuvre de la solidarité financière en cas de difficulté d'un des membres.

Le regroupement ne s'impose pas au détriment de la conservation du lien avec les territoires, à l'échelle du département.

L'article 26 élargit les possibilités de fusions entre organismes de logements sociaux et les sociétés d'économie mixte agréées pour exercer une activité de logement social.

Il permet d'organiser les conditions d'une absorption des OPH, qui sont des établissements publics, par des bailleurs sociaux constitués sous forme de société, d'étendre la possibilité d'une fusion-absorption d'une société d'économie mixte (SEM) agréée qui exerce une activité en dehors du champ du logement social et généralise la possibilité de scinder un organisme, en vue de faciliter l'absorption d'une ou plusieurs branches d'un organisme par un ou plusieurs autres organismes.

L'article 26 encadre ce dispositif en réglant la rémunération des actionnaires ou de la collectivité de rattachement, dans la continuité des règles établies par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

L'article 27 facilite la circulation des capitaux entre les organismes de logement social, condition de réussite des regroupements.

Chaque bailleur social dispose de ressources et de contraintes qui lui sont propres, et définit librement sa stratégie de manière à exploiter au mieux ses atouts, pour l'usage encadré par la loi de ses ressources qui sont réservées à la gestion, au développement et à l'amélioration du logement social. Certains bailleurs peuvent à l'échelle de leur périmètre d'action, manquer de ressources, quand d'autres peuvent en disposer. Ainsi, en accompagnant par une meilleure circulation des ressources la réorganisation du secteur, par regroupements et rapprochements d'organismes, l'allocation des moyens sera optimisée.

La mesure consiste à simplifier les règles de prêts et d'avances encadrées par le code et lever les freins en la matière, en élargissant le nombre d'organismes pouvant prêter ou emprunter, et en diminuant le délai d'opposition du ministre.

L'article 28 comporte des mesures de simplification applicables au secteur du logement social.

Les bailleurs sociaux se voient appliquer une stratification de règles qui peut ralentir et surenchérir les procédures. L'enjeu est de moderniser et simplifier certaines règles applicables au secteur du logement social pour le rendre plus efficace, dans une perspective à la fois économique et social, et d'améliorer la lisibilité de certaines dispositions du code de la construction et de l'habitation.

A cet effet, le projet de loi dote les organismes de logement social de nouvelles compétences. Il prévoit notamment la possibilité de créer des filiales pour répondre à des besoins précis (ingénierie urbaine, services de gestion...). De plus, la capacité de souscrire ou d'acquérir la totalité des parts d'une société civile immobilière leur est également conférée. L'objet de cette mesure est de garantir que le patrimoine demeure ou devienne du logement social. Pour respecter le cadre européen, une séparation des comptes sera obligatoire à compter de l'exercice comptable de 2021.

De plus et pour rendre effective la modernisation d'un point de vue comptable, l'ensemble des offices publics de l'habitat devront passer en comptabilité privée à compter du 1^{er} janvier 2021.

Cet article vise par ailleurs à modifier le plan de vente de la convention d'utilité sociale (CUS), afin de simplifier le dispositif de consultation et d'autorisation en matière de ventes actuellement en vigueur. Afin de permettre la bonne mise en œuvre des mesures de restructuration, des dérogations à la conclusion des CUS pourront être octroyées à certains organismes.

Le présent article habilite également le gouvernement à prendre par voie d'ordonnances diverses mesures concernant l'applicabilité de la nouvelle politique des loyers aux baux en cours et la vente HLM avec copropriété différée.

De plus, il permet temporairement la négociation des émoluments de notaires supérieurs à 60 000 € pour les regroupements d'organismes.

Enfin, elle permet la dérogation à certaines obligations relatives à la maîtrise d'ouvrage publique et à l'obligation de recourir au concours d'architecture pour les organismes de logement social.

L'article 29 porte sur la vente des logements sociaux. La politique de vente de ces logements devenant un élément important du plan stratégique de patrimoine des bailleurs sociaux, il est nécessaire de moderniser les modalités de la vente de logements locatifs sociaux.

Il est ainsi prévu que la convention d'utilité sociale contiendra un plan de vente qui listera les logements que le bailleur souhaite aliéner, après avis de la commune d'implantation, pendant la durée de la convention. La signature de la convention par le préfet vaudra autorisation pour la durée de la convention.

Pendant la durée de la convention, le bailleur pourra soumettre de nouvelles demandes d'autorisation au préfet, qui consultera la commune.

La vente entre organismes ne nécessite plus d'autorisation préfectorale, sauf lorsqu'elle entraîne une diminution excessive du parc du bailleur (plus de 30 %) qui doit alors présenter ses perspectives.

La vente se fera, au prix fixé par le bailleur, et non plus au prix estimé par le service des domaines soumis à un avis de la commune.

La liste des bénéficiaires potentiels des ventes est organisée par ordre de priorité :

- pour les logements occupés : l'occupant ou, pour les logements ayant bénéficié d'un prêt locatif social (PLS) de plus de 15 ans, toute personne morale qui devra maintenir le locataire dans ses droits ;

- pour les logements vacants ;

- aux personnes physiques respectant les plafonds de ressources applicables à l'accession sociale à la propriété, parmi lesquelles seront prioritaires les locataires du parc social du département et les gardiens d'immeubles ;

- les collectivités locales ;
- à toute autre personne physique ;
- pour les PLS de plus de 15 ans, à toute personne morale de droit privé.

La vente en bloc, c'est-à-dire par lot de plusieurs logements est autorisée à des personnes morales, la possibilité pour les personnes physiques d'acquérir un logement social restant limitée à un logement.

La convention relative aux aides personnalisées au logement (APL) applicable au logement social vendu prend fin au moment de la vente, sauf lorsqu'il s'agit de PLS occupés vendus à une personne morale de droit privé.

Il est créé une nouvelle forme d'organisme d'HLM, la société de vente d'habitations à loyer modéré. Cette société peut être créée par des organismes HLM ou Action Logement. Elle aura pour seul objet l'achat de logements à des bailleurs désireux de vendre rapidement et la revente de ces logements. L'objet de cette société de ventes étant limitée, les logements concernés restent gérés par des bailleurs sociaux tant qu'ils n'ont pas été vendus. Une telle société peut présenter l'intérêt de développer une véritable expertise sur les stratégies de vente et de mettre en place des outils, notamment de communication, susceptibles de toucher un nombre plus grand d'acheteurs potentiels.

La possibilité pour les communes de préempter les logements sociaux des bailleurs est supprimée, afin de faciliter les ventes.

L'article 30 comporte diverses mesures visant à améliorer les conditions de contrôle des organismes par l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS).

L'article 31 ratifie 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, qui a permis l'entrée en vigueur de la réforme d'ampleur d'Action Logement au 1^{er} janvier 2017 et l'ordonnance n° 2017-52 du 19 janvier 2017 modifiant l'objet de l'association pour l'accès aux garanties locatives (APAGL) et de l'association foncière logement (AFL) et modifiant le code de la construction et de l'habitation et le code des juridictions financières, prises conformément à la loi n° 2016-719 du 1^{er} juin 2016 qui habilitait le Gouvernement à adopter des mesures relevant du domaine de la loi pour simplifier et rationaliser l'organisation de la collecte de la participation des employeurs à l'effort de construction et la distribution des emplois de cette participation.

Des évolutions législatives complémentaires sont ajoutées pour simplifier et améliorer la lisibilité de l'organisation mise en place dans le cadre de la réforme.

L'article 32 reporte d'un an les échéances de conclusion et d'entrée en vigueur des conventions d'utilités sociale, les modifications issues de la loi de finances pour 2018 aux règles et aux sources de financement des bailleurs sociaux rendant caduques les hypothèses financières et patrimoniales retenues pour une mise en œuvre de la deuxième génération des CUS prévue au 1^{er} janvier 2018.

L'article 33 prolonge de six mois le délai de l'habilitation à une recodification des textes concernant les aides personnelles au logement, prévue dans la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté. La raison en est la prise en compte de la volonté du Gouvernement de mettre en place une actualisation des bases ressources plus contemporaines pour les aides personnelles au logement. Cette réforme nécessitera la proposition d'évolutions législatives lors du projet de loi de finances 2019 sur la base d'un cadre législatif et réglementaire stable. La recodification en tiendra ensuite compte.

L'article 34 permet de répondre au besoin des personnes en mobilité ayant besoin d'un logement sur une courte durée. Il permet aussi de mobiliser un parc de logements qui n'auraient pas été loués sans ce nouvel outil. En effet, de multiples freins, tant réglementaires que financiers rendent difficile l'accès au logement dans cette situation et peuvent conduire à renoncer à une formation, à un contrat d'apprentissage, à un stage ou tout autre motif nécessitant la mobilité des personnes.

Le projet de loi tend à améliorer l'accès au logement des personnes en créant « le bail mobilité » un cadre de location de logement meublé d'une durée réduite et souple, tout en offrant des garanties pour les bailleurs et les locataires dans ces seuls cas de mobilité (absence de dépôt de garantie, éligibilité au dispositif de garantie locative VISALE (*VISA pour le Logement et l'Emploi*) élargi, non reconduction).

Les articles 35 à 37 favorisent la mobilité dans le parc social et améliorent la transparence des attributions des logements sociaux. Un ré-examen périodique de la situation des locataires du parc social, au regard des conditions d'occupation de leurs logements, interviendra désormais, afin de parvenir à une meilleure utilisation du parc social et une meilleure satisfaction des besoins des locataires.

La commission d'attribution voit ses compétences élargies au-delà de la seule attribution du logement et devient commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements. Lorsqu'un dossier lui est transmis, dans le cadre de l'examen de l'occupation des logements, elle émet des préconisations en termes d'offres de relogement à faire au locataire. Ces avis sont communiqués au locataire.

Le système des attributions de logement social en France souffre d'un manque de transparence. Avec une demande de logement social (1 886 996 demandeurs fin 2015) très largement supérieure à l'offre annuelle (481 596 attributions de logement social la même année), il est indispensable de rendre le processus d'attribution plus lisible et plus objectif. La cotation de la demande, qui consiste à organiser la file d'attente des demandeurs en leur attribuant des points en fonction de leur situation, est un outil aujourd'hui trop peu utilisé. Il permet pourtant d'objectiver la situation de chaque demandeur au regard des autres demandeurs, sans pour autant créer d'automatisme des attributions, qui restent du ressort des commissions d'attributions.

Les territoires déjà concernés par la réforme des attributions (établissements publics de coopération intercommunale tenus de se doter d'un plan local de l'habitat ou compétents en matière d'habitat et ayant au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville, établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, commune de Paris et métropole de Lyon) seront tenus de mettre en place un dispositif de cotation qui sera porté à la connaissance du public.

Les modalités de cette cotation, c'est-à-dire les critères retenus et leur pondération, seront à définir par les acteurs du plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (collectivités, bailleurs, réservataires).

La procédure d'attribution des logements sociaux en quartier prioritaire de la politique de la ville est simplifiée en supprimant l'examen du dossier par deux commissions au profit d'un examen par la commission de coordination de la convention intercommunale d'attribution qui voit son rôle renforcé.

L'article 38 permet de fluidifier la gestion des attributions de logement social et d'atteindre une meilleure adéquation entre les publics et les logements grâce à une gestion en flux annuel des contingents des différents réservataires, portant sur un nombre d'attributions et non sur une détermination physique des logements. Il sera ainsi mis fin au cloisonnement induit par le système de réservation actuel qui découpe le parc social en logements désignés par réservataire.

L'article 39 favorise la mixité intergénérationnelle tout en développant une offre de logement pour les jeunes âgés de moins de trente ans. Il s'agit de permettre aux locataires sous-louant une partie de leur logement à une personne de moins de trente ans de percevoir une aide personnelle au logement et aux personnes de moins de trente ans sous-louant une partie de logement, de percevoir une aide personnelle au logement.

Les articles 40 à 42 améliorent la prévention des expulsions locatives, y compris dans le parc social. Tout d'abord, la procédure de surendettement et la procédure d'expulsion locative sont mieux coordonnées pour permettre de maintenir dans leur logement les locataires de bonne foi ayant repris le paiement de leur loyer et s'acquittant du remboursement de leur dette locative. Le bailleur est aussi sécurisé avec le paiement régulier de son loyer, de ses charges et le remboursement de sa dette locative légalement exigible, ainsi que la possibilité dans le cas contraire de faire exécuter immédiatement l'expulsion qui aura été prononcée.

L'efficacité du dispositif public de prévention des expulsions locatives dans le parc privé est améliorée en complétant le contenu du commandement de payer et permettre ainsi leur traitement plus efficient et plus rapide.

Dans le parc social, l'objectif est de permettre aux ménages qui ont fait l'objet d'un effacement de dette de conclure un protocole de cohésion sociale avec le bailleur social, ce qui permet de maintenir le locataire de bonne foi dans le logement et d'éviter l'expulsion locative.

L'article 43 renforce les moyens de pilotage et d'organisation du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement destiné aux personnes sans-domicile ou éprouvant des difficultés à se loger. Afin de mener une politique efficace du « Logement d'abord », plaçant l'enjeu de l'accès au logement au centre des préoccupations et des efforts des acteurs locaux, le présent article crée de nouveaux outils permettant d'accompagner une transformation de l'offre existante, pour mieux répondre aux besoins des personnes et aux attentes sociales.

L'article 44 est une mesure de simplification visant à supprimer l'obligation de délivrer l'autorisation qui est nécessaire lorsque des travaux sont réalisés dans un établissement recevant du public si les travaux ont pour objet de lui faire perdre cette qualité pour la totalité de l'immeuble. Ainsi, par exemple, un hôtel pourrait plus facilement être transformé en locaux d'habitation. Le dépôt d'une autorisation d'urbanisme est toujours nécessaire suivant la nature des travaux.

L'article 45 vise à développer l'habitat inclusif et pour cela ouvre la possibilité de colocation dans le parc social entre personnes handicapées adultes dans l'objectif de répondre aux besoins de celles qui, suffisamment autonomes, quoique pouvant éventuellement avoir besoin d'un accompagnement médico-social adapté, souhaitent pouvoir habiter un logement ordinaire, sans pour autant vivre seules. Par ailleurs, cela permet la mise en commun de certains dispositifs d'appui et d'accompagnement ou certaines aides, dont elles bénéficient par ailleurs.

Ces logements sont attribués à chaque colocataire dans les conditions ordinaires d'attribution des logements sociaux prévues à l'article L. 441-2. Le plafond de ressources applicable est celui du logement et s'apprécie dans le cadre de chaque contrat de location.

Chaque locataire d'un même logement signe avec le bailleur un contrat de location distinct.

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

L'article 46 étend, pour accompagner la réforme du secteur social prévue au titre II de la présente loi, de cinq à dix ans la durée pendant laquelle les logements sociaux vendus continuent à être comptabilisés parmi les logements sociaux prévus par le dispositif Solidarité et renouvellement urbains.

L'article 47 simplifie le formalisme de l'acte de cautionnement tel que prévu par l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 en supprimant la lourdeur de l'obligation actuelle du caractère manuscrit de la mention d'engagement par la caution, tout en préservant le contenu de cet engagement. La dématérialisation complète de la procédure de mise en location de logements sera donc possible, plus simple et plus rapide, favorisant l'accès au logement.

L'article 48 permet la mise en œuvre du dispositif d'encadrement du niveau des loyers par arrêté préfectoral, sur les territoires compris dans les zones dans lesquels la tension locative est la plus forte, à titre expérimental et à la demande des établissements publics de coopération intercommunale ou collectivités compétents en matière d'habitat.

Cet article vise également à favoriser le développement des observatoires des loyers nécessaires pour une meilleure connaissance des marchés dans un souci de transparence et de fluidité et à permettre, pour ce faire, aux agences d'urbanisme d'être agréées observatoires des loyers. Il sera obligatoire de créer ces observatoires locaux des loyers (OLL) agréés par l'Etat dans les zones dites tendues, à savoir les zones d'assujettissement à la taxe sur les locaux vacants (TLV), sans que ce développement n'emporte nécessairement encadrement des loyers.

L'article 49 crée une sanction spécifique pour les bailleurs ne respectant pas l'encadrement des loyers : une amende administrative prononcée par le préfet une fois le jugement fixant le montant du loyer notifié.

L'article 50 supprime, dans des cas très spécifiques, l'adaptation des règles de la décence aux locaux des hôtels meublés et harmonise les règles de décence en cas de colocation à baux multiples.

L'article 51 renforce les contrôles et les sanctions civiles en matière de locations de courte durée à des fins touristiques, à l'encontre des loueurs et des plateformes qui ne respectent pas les obligations qui existent déjà. L'objectif du Gouvernement est de limiter l'effet inflationniste sur les loyers de ce mode de location dans certaines villes touristiques et surtout l'effet de retrait du parc de logements disponibles des locaux loués à des fins touristiques, notamment quand il y a une « professionnalisation » de cette activité.

L'article a ainsi pour objet :

- l'introduction pour le loueur de l'obligation de transmettre à la commune, à sa demande, le décompte du nombre de nuitées ayant fait l'objet d'une location durant l'année en cours ;

- le renforcement d'amendes civiles (de 5 000 à 10 000 €) pour les loueurs qui ne respecteraient pas leurs obligations ;

- l'instauration d'amendes civiles nouvelles (de 10 000 à 50 000 €) pour les plateformes qui jusque-là n'étaient pas sanctionnées.

Un plafond légal de cent vingt jours de location de la résidence principale à des fins touristiques dans les communes mettant en œuvre la procédure de changement d'usage des locaux d'habitation (procédure prévue aux articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation) est fixé.

L'article 52 a pour objet d'accélérer la production de logements intermédiaires en prévoyant que les établissements de coopération intercommunale situés dans les zones tendues, devront définir des objectifs pour une offre de logements de cette typologie dans leur document de programmation. Cette mesure permettra de promouvoir le développement de ce produit, créant, dans les territoires à enjeux, de manière plus systématique, une offre supplémentaire entre le parc social et le parc privé, favorisant la fluidité des parcours résidentiels.

L'article 53 a pour objet de conférer au conseil national de la transaction et de la gestion immobilières (CNTGI) l'unique rôle d'une commission administrative consultative, sans que cette instance n'ait à jouer le rôle d'une commission de contrôle.

L'article 54 crée un contrat intégrateur unique, l'opération de requalification des territoires (ORT), qui puisse répondre aux différents enjeux de développement locaux (mobilité, services, habitat, développement économique, etc) en matière de revitalisation des centres des villes moyennes. Ce contrat constitue le support d'un large plan lancé en faveur des villes moyennes, qui souffrent pour certaines d'une forte vacance commerciale et d'une inadaptation de l'offre de logement. Il s'agit de modifier le dispositif de l'opération de requalification de quartiers anciens dégradés (ORQAD) afin d'en faire un outil contractuel ensemblier et généraliste permettant à tous les financeurs potentiels d'y adhérer. Pour l'élaboration de l'ORT, les collectivités peuvent s'appuyer sur l'ingénierie des opérateurs de l'Etat et de différents organismes publics locaux.

Afin de garantir une cohérence opérationnelle entre intercommunalité et communes du centre et de la périphérie en matière d'urbanisme commercial, le contrat impose la signature des communes et de l'intercommunalité ; en contrepartie, des dérogations en matière d'urbanisme commercial seront possibles dans le périmètre des ORT. Les commerces qui souhaiteraient s'implanter en centre-ville (périmètre défini dans une annexe de la convention) ne seront ainsi pas soumis à autorisation d'exploitation commerciale. En parallèle, sur l'avis des collectivités de l'ORT, une possibilité de pause dans l'implantation des commerces en périphérie est rendue possible sur arrêté du préfet qui suspend l'examen des demandes d'autorisation commerciale en dehors des secteurs d'intervention de l'ORT. Il sera ainsi possible de favoriser un développement commercial harmonieux et maîtrisé au sein du périmètre de l'ORT.

L'article 55 adapte l'obligation de travaux d'économie d'énergie dans le secteur des bâtiments tertiaires, résultant de l'article L. 111-10-3 du code de la construction et de l'habitation tel qu'issu de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle II » et de la loi sur la transition énergétique pour la croissance verte, qui est venue renforcer cette obligation de travaux et fixer un objectif à l'horizon 2050 d'une réduction de 60 % de la consommation d'énergie.

Il est proposé de fixer la première échéance à l'horizon 2030 tout en maintenant l'ambition globale de réduction de 40 % d'économie d'énergie.

Par ailleurs, la rédaction de l'article L. 111-10-3 ne permet pas d'adapter les exigences à la typologie de bâtiment tertiaire, notamment leur taille - l'obligation s'appliquant donc a minima à tout le secteur tertiaire - ou encore d'introduire des dispositions dérogatoires ou de modulation.

Il est proposé d'acter le principe d'un objectif de modulation voire de dispense selon la taille du bâtiment : un immeuble de bureau disposant de plus de moyens qu'un petit commerce de proximité. Ce seuil de surface permettrait de préserver les petites structures, notamment les PME, et de ne pas leur imposer des dispositions qui ne sont pas proportionnées au vu de leur situation économique.

L'article 56 renforce la pression financière contre les marchands de sommeil par l'institution d'une présomption de revenus issus de la mise à disposition de logements indignes, comme en matière de trafic de drogue ou de contrefaçon par exemple. Cette présomption peut permettre une action forte de l'administration fiscale puisqu'y sont associées une amende élevée et une inversion de la charge de la preuve au profit de l'administration.

L'article 57 élargit et systématise le dispositif de l'astreinte administrative en matière de lutte contre l'habitat indigne créée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. L'objectif de cette astreinte administrative est d'accentuer la pression sur les propriétaires indéliçats afin qu'ils réalisent les mesures prescrites, dans le cadre des arrêtés de police spéciale prévues dans le code de la construction et de l'habitation et dans le code de la santé publique, pour supprimer le risque pour la santé et la sécurité des occupants des logements concernés.

Il s'agit tout d'abord d'étendre le dispositif de l'astreinte à l'ensemble des procédures de police spéciale de lutte contre l'habitat indigne (hors urgence), ainsi qu'à la lutte contre le saturnisme, alors qu'il était prévu jusqu'à présent uniquement pour les procédures avec prescriptions de travaux.

En outre, l'astreinte administrative sera désormais due automatiquement par le propriétaire indéliçat en cas de non-respect des prescriptions d'un arrêté dans les délais fixés.

Enfin, l'article 56 prévoit que le montant des astreintes prononcées dans le cadre des polices spéciales de l'insalubrité relevant de la compétence du préfet est versé au budget de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) où est implanté l'immeuble ou le local visé si cet EPCI est compétent en matière d'habitat et si son président a bénéficié du transfert des polices spéciales de lutte contre l'habitat indigne de la part des maires. L'objectif est d'inciter les EPCI à développer le repérage des situations d'habitat indigne et à mettre en œuvre les différentes procédures de police.

L'article 58 habilite le Gouvernement à prendre, par voie d'ordonnances, des mesures pour simplifier les mécanismes de lutte contre l'habitat indigne et favoriser le regroupement des compétences et procédures entre les mains d'un acteur unique, afin de rendre l'action publique plus efficiente en la matière.

Il s'agit plus précisément de simplifier et harmoniser les procédures définies dans le code de la santé publique et le code de la construction et de l'habitation. Ces procédures réformées, rationalisées et mieux articulées entre elles ainsi qu'avec les pouvoirs de police générale du maire permettront notamment un meilleur traitement de l'urgence immédiate en matière d'habitat insalubre ou dangereux.

L'article 59 améliore les outils de traitement des copropriétés dégradées.

Une des principales difficultés opérationnelles rencontrées dans le traitement de ces copropriétés est le traitement des occupants dont la santé et la sécurité sont souvent très menacées dans ces immeubles délabrés en copropriété. De surcroît, comme il s'agit souvent de ménages très pauvres exploités par des propriétaires indécents, les situations de sur-occupation sont assez fréquentes. Avant même de traiter le bâti, il faut donc reloger rapidement ces occupants dans des logements sûrs. Les mesures présentées au 1° du I et au 3° du I ont pour but de faciliter ces opérations de relogement en veillant à la prise en compte des ménages des quartiers en opération de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD) dans l'objectif de 25 % d'attributions de logements hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) et en permettant au maire et au président de l'intercommunalité de faire usage de leur pouvoir de désignation lorsqu'ils lancent une ORCOD, faculté actuellement ouverte uniquement dans les ORCOD d'intérêt national (ORCOD-IN) et qui permet d'attribuer plus rapidement un logement social du contingent de la commune ou de l'EPCI.

Après quelques années de mise en œuvre des ORCOD-IN, il s'avère que plusieurs sites dont le niveau de difficultés est très élevé et qui auraient besoin de ce dispositif ne satisfont pas l'un des critères de l'article L. 711-2 du code de la construction et de l'habitation qui conditionnent la mise en place d'une ORCOD-IN, à savoir l'existence d'une ou plusieurs copropriétés en plan de sauvegarde. Compte tenu des autres critères prévus par l'article L. 741-2 du même code (des enjeux majeurs en matière d'habitat dégradé, une complexité de traitement particulière et de lourds investissements à consentir) qui suffisent à encadrer ce dispositif, il convient de supprimer cette condition pour accélérer le traitement des copropriétés les plus en difficulté.

La procédure de carence prévue à l'article L. 615-6 du même code qui permet, après une expertise diligentée par le tribunal de grande instance, de faire constater par ce même tribunal de grande instance l'incapacité d'un syndicat de copropriétaires à pourvoir à la conservation de l'immeuble et qui permet, sur ce fondement, d'engager une procédure d'expropriation à l'encontre des différents copropriétaires constituant le syndicat des copropriétaires, est sécurisée.

Les opérations de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national concernent un ensemble d'immeubles dont le niveau de dégradation peut être plus ou moins avancé. Suite à l'arrêté de déclaration d'utilité publique, les délais sont encore longs avant l'obtention de l'ordonnance d'expropriation qui entraîne le transfert de propriété et de jouissance. Durant cette période, qui peut largement couvrir une année, les problèmes de gestion et de sécurité s'amplifient ce qui rend les conditions de vie très détériorées. La mesure proposée au II vise à permettre d'engager au plus vite le relogement des occupants des immeubles voués à la démolition en autorisant la prise de possession immédiate du ou des immeubles dégradés par le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique. Compte tenu du caractère exorbitant de cette autorisation, elle serait obtenue par décret pris sur l'avis conforme du Conseil d'Etat, et assortie de deux conditions : l'existence de risques sérieux pour la sécurité des occupants rendant nécessaire la prise de possession anticipée, et d'un projet de plan de relogement des occupants.

L'article 60 a pour objet de remédier au constat d'un relatif vieillissement de la loi du 10 juillet 1965 précitée, qui induit certaines rigidités et peut retarder notamment la nécessaire rénovation énergétique des bâtiments. Cet article autorise le Gouvernement à légiférer par ordonnance, d'une part, pour codifier le droit de la copropriété afin de proposer un texte plus simple, clair et accessible, garant de la sécurité juridique, d'autre part, pour revoir les règles de gouvernance des copropriétés, en les adaptant en fonction de la destination et de la taille de la copropriété afin d'améliorer leur gestion.

Le développement du bail numérique participe de la modernisation des relations entre le bailleur et le locataire et de la sécurisation du contrat. Le Gouvernement encourage la numérisation des relations entre les propriétaires et les locataires.

L'article 61 autorise le Gouvernement à prendre par ordonnance toute mesure relevant du domaine de la loi pour renforcer la sécurité juridique des contrats de location établis par des outils numériques et améliorer le recueil des données relatives aux contrats de location du parc locatif privé.

Les articles 62 et 63 simplifient les procédures administratives pour tenir les objectifs ambitieux de couverture numérique du territoire en :

- supprimant le délai minimum de deux mois imposé aux opérateurs pour les demandes d'autorisations d'urbanisme après avoir déposé le dossier d'information auprès du maire ;
- réduisant de deux mois à un mois le délai minimum imposé aux opérateurs avant de débiter les travaux lors de modifications substantielles d'installations radioélectriques, après avoir déposé le dossier d'information auprès du maire ;
- excluant les installations des réseaux de communications électroniques ouverts au public du champ d'application de la procédure de publicité et de mise en concurrence préalable en vue d'une occupation du domaine public.

L'article 64 simplifie les modalités de mise en œuvre des servitudes instituées en vue de permettre l'installation, l'exploitation et l'entretien de réseau notamment sur et au-dessus des propriétés privées, afin notamment de permettre aux opérateurs de déployer plus facilement et plus rapidement des câbles optiques aériens.

L'article 65 instaure une nouvelle sanction pécuniaire susceptible d'être prononcée par l'Autorité de régulation des communications électroniques et des postes à l'encontre d'un opérateur ayant en charge l'établissement de lignes de communications à très haut débit en fibre optique, dans l'hypothèse où il ne se serait pas conformé à ses engagements de déploiement.

L'article 66 sécurise la diffusion par voie hertzienne des données horaires du temps légal français, par évolution des statuts l'Agence nationale des fréquences (ANFR) et capacité pour elle de se substituer dans la gestion des marchés et conventions conclus par l'Etat pour assurer la continuité de la diffusion du signal horaire par voie hertzienne.

Ministère de la cohésion
des territoires

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

NOR : TERL1805474L/Rose-1

**TITRE I^{er}
CONSTRUIRE PLUS, MIEUX ET MOINS CHER**

**CHAPITRE I^{er}
DYNAMISER LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT POUR PRODUIRE PLUS
DE FONCIER CONSTRUCTIBLE**

Article 1^{er}

La section 3 du chapitre II du titre préliminaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme est remplacée par les dispositions suivantes :

*« Section 3
« Contrats de projet partenarial d'aménagement »*

« Art. L. 102-12. – Des contrats de « projet partenarial d'aménagement » peuvent être conclus entre l'Etat et un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, la commune de Paris ou, à compter du 1^{er} janvier 2019, la collectivité créée à l'article L. 2512-1 du code général des collectivités territoriales, un établissement public territorial au sens de l'article L. 5219-2 du code général des collectivités territoriales ou la métropole de Lyon, afin de favoriser la réalisation d'opérations d'aménagement.

« Les communes concernées sont associées à l'élaboration du contrat de projet partenarial d'aménagement. Elles peuvent en être signataires.

« Les autres collectivités territoriales peuvent, à leur demande, être signataires de ce contrat, de même que les établissements publics intéressés, sous réserve de l'absence de conflit d'intérêt.

« A la demande des collectivités territoriales et des établissements publics signataires, le projet partenarial d'aménagement peut également être signé par toute société publique locale, ou par tout acteur privé sous réserve d'absence de conflit d'intérêt, à condition qu'ils soient implantés sur le territoire et susceptibles de prendre part à la réalisation des opérations favorisées par le contrat. »

Article 2

I. – Le chapitre II du titre préliminaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme est complété de deux sections ainsi rédigées :

« Section 4

« *Grandes opérations d'urbanisme*

« Art. L. 102-13. – Des opérations d'aménagement peuvent être qualifiées de grande opération d'urbanisme, lorsque leur dimension ou leurs caractéristiques particulières nécessitent un engagement conjoint et renforcé de l'Etat et de l'établissement public de coopération intercommunale mentionné à l'article L. 102-12 ou de la métropole de Lyon, inscrit dans un contrat de « projet partenarial d'aménagement » prévu à ce même article.

« La grande opération d'urbanisme est créée par délibération de l'organe délibérant de la métropole de Lyon ou de l'établissement public de coopération intercommunale mentionnés au précédent alinéa, après avis des communes incluses en tout ou partie dans le périmètre de l'opération et accord du représentant de l'Etat dans le département. L'avis des communes est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine. En cas d'avis défavorable d'une des communes, la grande opération d'urbanisme ne peut être créée que par arrêté du représentant de l'Etat dans le département.

« La décision d'approbation fixe la durée de la grande opération d'urbanisme. Le cas échéant, cette durée peut être prolongée par un acte pris dans la même forme.

« Art. L. 102-14. – I. – A l'intérieur des périmètres de grandes opérations d'urbanisme :

« 1° Le président de l'établissement public de coopération intercommunale mentionné à l'article L. 102-13 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 ;

« 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.

«II. – L'acte mentionné à l'article L. 102-13 peut délimiter une zone d'aménagement différé au sens du chapitre II du titre I^{er} du livre II du présent code, sur tout ou partie du périmètre de la grande opération d'urbanisme. 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 précédent alinéa peut être exercé pendant une période de dix ans renouvelable.

« III. – 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 à l’initiative de l’opération. Cet établissement assure alors la maîtrise d’ouvrage de ces équipements ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à l’exécution des travaux que leur construction nécessite.

« IV. – Lorsqu’une grande opération d’urbanisme requiert la construction ou l’adaptation d’un équipement public ressortant à la compétence d’une commune, l’établissement public de coopération intercommunale à l’initiative de l’opération peut construire et gérer cet équipement en lieu et place de la commune dès lors que celle-ci s’y refuse, après accord du représentant de l’Etat dans le département.

« Le présent article est applicable pendant la durée de la grande opération d’urbanisme.

« Section 5

« **Opérations d’intérêt national**

« Art. L. 102-15. – Les opérations qui répondent à des enjeux d’une importance telle qu’elles nécessitent une mobilisation de la collectivité nationale et auxquelles l’Etat décide par conséquent de consacrer des moyens particuliers peuvent être qualifiées d’opérations d’intérêt national par décret, après avis de l’établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre compétent en matière d’opérations d’aménagement ou de la métropole de Lyon et des communes inclus en tout ou partie dans le périmètre de l’opération. Cet avis est réputé favorable s’il n’est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de leur saisine.

« Art. L. 102-16. – I. – A l’intérieur des périmètres des opérations d’intérêt national :

« 1° Par dérogation aux dispositions de 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, dans le respect des dispositions prévues à l’article L.111-5 ;

« 2° Les droits de préemption et de priorité ne sont pas applicables, dans les conditions prévues respectivement aux articles L. 213-1 et L. 240-2 ;

« 3° Le représentant de l’Etat dans le département est compétent pour la création des zones d’aménagement concerté situées en tout ou partie à l’intérieur du périmètre de l’opération d’intérêt national, dans les conditions prévues à l’article L. 311-1 ;

« 4° L’autorité administrative de l’Etat 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, dans les conditions prévues à l’article L. 422-2.

« Toutefois, le décret prévu à l’article L. 102-15 peut prévoir qu’un arrêté du ministre en charge de l’urbanisme définit des secteurs dans lesquels 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 s’exerce dans les conditions prévues à l’article L. 422-1. Ces secteurs peuvent être modifiés par arrêté du ministre en charge de l’urbanisme ;

« 5° Les associations foncières urbaines sont créées dans les conditions prévues à l'article L. 322-3-2 du code de l'urbanisme ;

« 6° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, le sursis à statuer peut être opposé, 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'Etat dans le département et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

« La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

« Les travaux, constructions ou installations visées au premier alinéa du présent 6° font l'objet de l'avis conforme prévu à l'article L. 422-5 lorsqu'ils sont situés dans un secteur défini en application du 4° du présent article.

« 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.

« II. – L'acte mentionné à l'article L.102-15 peut délimiter une zone d'aménagement différé au sens du chapitre II du titre I^{er} du livre II du présent code, sur tout ou partie du périmètre de l'opération d'intérêt national. 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 précédent alinéa peut être exercé pendant une période de dix ans renouvelable. »

II. – Le premier alinéa de l'article L. 123-2 du même code est complété par les mots : « ou de grandes opérations d'urbanisme ».

III. – A l'article L. 132-1 du même code, après les mots : « à la prise en compte des projets d'intérêt général » sont insérés les mots : « , des grandes opérations d'urbanisme, ».

IV. – A l'article L. 132-7 du même code, après les mots : « programme local de l'habitat », sont insérés les mots : « , les opérateurs des grandes opérations d'urbanisme et des opérations d'intérêt national, ».

V. – Le livre IV du même code est ainsi modifié :

1° Le quatrième alinéa de l'article L. 422-2 est complété par les mots : « , sauf dans des secteurs délimités, dans les conditions prévues au sixième alinéa de l'article L.102-16 ».

2° Après l'article L. 422-3, il est inséré un article L. 422-3-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 422-3-1.* – Par exception aux dispositions de l'article L. 422-1, le président de l'établissement public de coopération intercommunale mentionné à l'article L. 102-13 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 des grandes opérations d'urbanisme définies au même article.

« Les dispositions de l'article L. 102-15, du deuxième alinéa du 4° du I de l'article L. 102-16 sont applicables aux opérations d'intérêt national créées avant l'entrée en vigueur de la présente loi. »

VI. – 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.* – Pour les projets soumis à formalité au titre du code de l'urbanisme ne faisant pas l'objet d'une expérimentation au titre du I du présent article, situés dans les limites des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 132-1 du code de l'urbanisme ou dans un périmètre d'une grande opération d'urbanisme défini dans les conditions prévues à l'article 102-13 du même code, à titre expérimental et pour une durée de sept ans à compter de la promulgation de la présente loi, l'autorité compétente au titre du code de l'urbanisme peut autoriser le demandeur à déroger aux règles applicables à son projet dès lors que leur sont substitués des résultats à atteindre similaires aux objectifs sous-jacents aux dites règles.

« Le permis ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable tient lieu, dans ce cas, d'approbation de ces dérogations. A cette fin, la demande prévue à l'article L. 423-1 du code de l'urbanisme comporte une étude de l'impact des dérogations proposées. Cette étude est préalablement visée par un établissement public mentionné aux sections 2 à 4 du chapitre I^{er} du titre II du livre III du code de l'urbanisme géographiquement compétent, ou à défaut par le préfet territorialement compétent. Au terme de la période d'expérimentation, le Gouvernement remet au Parlement un rapport concernant la mise en œuvre de cette disposition. »

VII. – L'article L. 300-6-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Les I et I *bis* sont remplacés par un I 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 mentionnée à l'article L. 102-13 présentant un caractère d'intérêt général. » ;

2° Au II, III, IV et VI, les mots : « pour le logement ou de la procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise » sont supprimés ;

3° Au II et IV, les mots : « et au I *bis* » sont supprimés.

VIII. – Le chapitre I^{er} du titre II du livre III du même code 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) Les trois alinéas constituent un I ;

b) Il est ajouté cinq alinéas ainsi rédigés :

« II. – Dans le cadre des opérations mentionnées à la section 3 du chapitre II du titre préliminaire du livre I^{er}, les établissements publics d'aménagement peuvent, en dehors du périmètre de compétence défini dans leurs statuts :

« 1° Lorsqu'ils sont titulaires d'une concession d'aménagement passée par l'Etat, les collectivités territoriales et leurs groupements ou un autre établissement public sur le fondement des dispositions 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 des dispositions 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, réaliser et faire réaliser, pour le compte de ceux-ci, des opérations d'aménagement et les acquisitions foncières et immobilières nécessaires à ces opérations ;

« 2° Créer des sociétés publiques locales d'aménagement d'intérêt national telles que définies à l'article L. 327-1 du code de l'urbanisme 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.

« Le ministre chargé de l'urbanisme et le ministre chargé 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 à procéder à cette intervention hors périmètre. L'avis du ou des établissements publics de coopération intercommunale 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 au chapitre II du titre préliminaire du livre I^{er} et réaliser des missions de conseil et d'expertise. »

3° L'article L. 321-29 est ainsi modifié :

a) Au début du premier alinéa est inséré le mot : « I. – » ;

b) Il est ajouté cinq alinéas ainsi rédigés :

« II. – Dans le cadre des opérations mentionnées à la section 3 du chapitre II du titre préliminaire du livre I^{er}, Grand Paris Aménagement peut, en dehors du territoire de la région d'Île-de-France :

« 1° Lorsqu'il est titulaire d'une concession d'aménagement passée par l'Etat, les collectivités territoriales et leurs groupements ou un autre établissement public sur le fondement des dispositions 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 des dispositions 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, réaliser et faire réaliser, pour le compte de ceux-ci, des opérations d'aménagement et les acquisitions foncières et immobilières nécessaires à ces opérations ;

« 2° Créer des sociétés publiques locales d'aménagement d'intérêt national telles que définies à l'article L. 327-1 du code de l'urbanisme 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.

« Le ministre chargé de l'urbanisme et le ministre chargé 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 à procéder à cette intervention hors périmètre. L'avis du ou des établissements publics de coopération intercommunale et de la ou des communes est réputé favorable à l'expiration d'un délai de deux mois.

« III. – Grand Paris Aménagement peut, en dehors de son périmètre de compétence défini dans ses statuts, conduire les études préalables à la formation des contrats prévus au chapitre II du titre préliminaire du livre I^{er}. »

IX. – Il est inséré avant le pénultième 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 un alinéa ainsi rédigé :

« – aux ouvrages d'infrastructure situés dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme ou d'une opération d'intérêt national au sens du chapitre II du titre préliminaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme ; ».

Article 3

I. – L'article L. 123-4 du code de l'environnement est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsqu'une opération fait l'objet d'une zone d'aménagement concerté ou est qualifiée de grande opération d'urbanisme dans les conditions prévues à l'article L. 102-13 du code de l'urbanisme, l'ensemble des enquêtes publiques qui portent sur les projets, plans, programmes ou autres documents de planification peut être conduit par un seul et même commissaire enquêteur ou une seule et même commission d'enquête. »

II. – Au troisième alinéa de l'article L. 123-2 du même code, les mots : « création d'une » sont supprimés.

III. – Après le vingt-neuvième alinéa de l'article L. 2122-22 du code général des collectivités territoriales, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« 29° D'ouvrir et d'organiser la participation électronique prévue au troisième alinéa du 2° du I de l'article L. 123-19 du code de l'environnement. »

Article 4

I. – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° L'article L. 300-1 est complété par une phrase ainsi rédigée : « L'étude est produite en même temps que l'étude d'impact prévue à l'article L. 122-1 du code de l'environnement » ;

2° L'article L. 311-4 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté ou une délibération spécifique de la personne publique à l'initiative de la création de la zone peut définir des catégories de construction, en vue de la fixation de montants de participation différenciés. Cette modulation de la participation du constructeur, en fonction de la catégorie à laquelle appartient sa construction, doit être motivée selon des critères liés à la configuration de l'opération d'aménagement ou au regard de considérations d'intérêt général. 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 ordonnance, dans un délai de douze mois à compter de la publication de la présente loi, toute mesure relevant du domaine de la loi tendant à accélérer l'aménagement et l'équipement des zones d'aménagement concerté et à simplifier et à améliorer les procédures applicables au sein de ces zones, sans porter atteinte aux principes fondamentaux et aux objectifs généraux fixés par le code de l'environnement :

1° En adaptant la procédure actuelle prévue au code de l'urbanisme au processus progressif et itératif du projet d'aménagement ;

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

3° En tirant les conséquences des adaptations résultant du 1° sur les modalités de la participation du public énumérées à l'article L. 123-1-A du code de l'environnement à prévoir lors des différentes phases de l'aménagement de la zone et des opérations qui la composent. Le recours à ces procédures est fonction de l'avancement du projet de zone d'aménagement concerté et de ses composantes ainsi que des enjeux environnementaux associés ;

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. – 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 modifiée :

Après le huitième alinéa de l'article 1^{er}, 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 ;».

CHAPITRE II FAVORISER LA LIBERATION DU FONCIER

Article 5

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'Etat 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 projet partenarial d'aménagement mentionné à l'article L. 102-12 du même code. Ces terrains sont cédés à l'amiable à l'établissement public de coopération intercommunale, à la commune de Paris ou, à compter du 1^{er} janvier 2019, à la collectivité créée à l'article L.2512-1 du code général des collectivités territoriales, ou à la métropole de Lyon signataire du contrat ou à l'opérateur qui aura été désigné dans le contrat de projet partenarial d'aménagement. »

II. – L'article L. 3211-7 du même code est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa du I est ainsi modifié :

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

b) La dernière phrase est remplacée par une phrase ainsi rédigée : « La décote ne saurait excéder 50 % pour les logements financés en prêts locatifs sociaux, pour les logements en accession à la propriété bénéficiant des dispositifs mentionnés au VIII et pour les logements faisant l'objet d'un contrat de bail réel solidaire, à l'exception des logements en accession à la propriété en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique et à La Réunion qui bénéficient d'une aide destinée aux personnes physiques à faibles revenus, pour financer l'acquisition de logements évolutifs sociaux. » ;

2° Au cinquième alinéa du V, les mots : « qui porte sur un périmètre de plus de cinq hectares, » sont supprimés et après les mots : « supérieure à cinq ans » sont insérés les mots : « , dont la première est réalisée dans un délai de cinq ans, » ;

3° Après le neuvième alinéa du VIII, il est inséré un alinéa 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 dudit code. »

Article 6

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 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° du I, ainsi qu'au *c* du 2° du même I, les mots : « au 4° » sont remplacés par les mots : « aux 4° et 8° » ;

2° Le II est complété par un alinéa 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. – Trois ans au plus tard après la date de publication de la présente loi, le Gouvernement remet au Parlement un rapport évaluant la contribution de 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 au développement de l'offre de logement, notamment dans le cadre des projets partenariaux d'aménagement définis à l'article 5 de la présente loi, propose les adaptations qu'il juge nécessaires et analyse l'opportunité d'un élargissement de ses missions au bénéfice des opérations d'aménagement.

Article 7

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 ».

II. – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° A la deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article L. 210-1, 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 » ;

2° Au troisième alinéa de l'article L. 211-1, il est ajoutée 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. » ;

3° A l'article L. 212-1, sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :

« Des zones d'aménagement différé peuvent également être créées par délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public 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 la zone.

« En cas d'avis défavorable d'une de ces communes, la zone d'aménagement différé ne peut être créée que par arrêté du représentant de l'Etat dans le département. » ;

4° Au troisième alinéa de l'article L. 240-1, il est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « Leur organe délibérant peut déléguer l'exercice de ce droit, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat. » ;

5° A l'article L. 321-4, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Ils peuvent agir dans le cadre des emplacements réservés prévus à L. 151-41. Ils gèrent les procédures de délaissement prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6 à la demande de leurs collectivités. »

CHAPITRE III
FAVORISER LA TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS

Article 8

I. – L'article L. 661-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Les mots : « , à Mayotte et à Saint-Martin » sont remplacés par les mots : « et à Mayotte » ;

2° Les mots : « des chapitres III et IV » sont remplacés par les mots : « des chapitres III, IV et VII ».

II. – 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° Aux 1° et 5°, après les mots : « dans le milieu urbain environnant » et, au 2°, après les mots : « et limites fixées au 1° », sont ajoutés les mots : « et dans le respect des objectifs de mixité sociale » ;

3° Au 3°, après les mots : « d'un immeuble existant, » sont ajoutés les mots : « notamment de bureaux, », les mots : « du gabarit » sont remplacés par les mots : « d'une majoration de 10 % du volume constructible tel qu'il résulte du gabarit, de la hauteur et de l'emprise au sol » et après les mots : « de l'immeuble existant » sont ajoutés les mots : « et déroger aux servitudes de mixité sociale prises en application de l'article L. 151-15 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 ; ».

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

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

2° Le chapitre II est complété par deux articles ainsi rédigés :

« *Art. L. 122-3.*- Les travaux qui conduisent à la création, l'aménagement, la modification ou le changement de destination d'un immeuble de moyenne 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 à l'article L. 122-4.

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

« Art. L. 122-4. – Les travaux qui conduisent à la création, l'aménagement ou la modification d'un immeuble de moyenne hauteur doivent être conformes aux règles de sécurité fixées par décret en Conseil d'Etat. »

IV. – 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) Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« La réquisition mentionnée au précédent alinéa peut également être effectuée pour proposer un hébergement d'urgence à des personnes sans abri dans les conditions prévues à l'article L. 345-2-2 du code de l'action sociale et des familles. Dans ce cas, les locaux peuvent être réquisitionnés pour une durée fixée par le représentant de l'Etat dans le département dans l'arrêté de réquisition, sans qu'elle puisse excéder deux ans. » ;

b) Le deuxième alinéa est complété par les mots : « , ou d'assurer l'hébergement d'urgence des personnes mentionnées à l'article L. 345-2-2 du code de l'action sociale et des familles » ;

c) Au troisième alinéa, après les mots : « et d'habitabilité » sont insérés les mots : « ou, lorsque la réquisition a pour objet la création de places d'hébergement d'urgence, de mise aux normes applicables aux structures d'hébergement d'urgence » ;

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

« Par dérogation au deuxième alinéa, lorsque l'importance des travaux de mise aux normes applicables aux structures d'hébergement d'urgence le justifie, la durée de la réquisition peut être supérieure à deux ans, dans la limite de quatre ans. » ;

2° L'article L. 642-3 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« 6° Un organisme conventionné par l'Etat pour assurer des missions d'hébergement d'urgence. » ;

3° A l'article L. 642-4, le chiffre : « 5 » est remplacé par le chiffre : « 6 » ;

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° Après le deuxième alinéa de l'article L. 642-15, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque les locaux sont réquisitionnés aux fins d'hébergement d'urgence, cette indemnité est fixée en fonction du loyer défini à l'article L. 642-23. » ;

6° A l'article L. 642-23, le mot : « habitable » est supprimé.

CHAPITRE IV
SIMPLIFIER ET AMELIORER LES PROCEDURES D'URBANISME

Article 9

Le second alinéa de l'article L. 174-6 du code de l'urbanisme est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« Si dans le délai d'un an suivant la date de cette annulation ou de cette déclaration d'illégalité, un plan local d'urbanisme ou une carte communale, dont les vices ayant conduit à son annulation ou sa déclaration d'illégalité ont été régularisés, n'est pas exécutoire, le plan d'occupation des sols remis en vigueur est caduc.

« Durant cette période, le plan d'occupation des sols remis en vigueur ne peut faire l'objet d'aucune procédure d'évolution. »

Article 10

Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par voie d'ordonnance toute mesure de nature législative propre à la simplification des dispositions relatives aux obligations de compatibilité et de prise en compte des documents d'urbanisme :

1° En réduisant la liste 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 mesures de coordination rendues nécessaires, par les 1° et 2° du présent article, pour l'adaptation du schéma de cohérence territoriale prévu à l'article L. 141-1 du code de l'urbanisme ;

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.

Cette ordonnance est publiée dans un délai de dix-huit mois suivant la publication de la présente loi. Un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois à compter de la publication de l'ordonnance.

Article 11

I. – Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par voie d'ordonnance toute mesure relevant du domaine de la loi visant à clarifier et simplifier le régime juridique des schémas d'aménagement régional des régions d'outre-mer du code général des collectivités territoriales :

1° En procédant à une nouvelle codification des dispositions relatives à ces schémas, afin de supprimer les difficultés d'intelligibilité du régime actuel, d'en clarifier la rédaction et le plan ;

2° En simplifiant certaines modalités procédurales relatives à leur élaboration et leur évolution ;

3° En procédant aux modifications qui seraient rendues nécessaires pour mieux définir leur articulation avec les autres documents de planification et d'urbanisme.

II. – L'ordonnance prévue au I est publiée dans un délai de douze mois suivant 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 cette ordonnance.

Article 12

I. – A l'article L. 621-32 du code du patrimoine, les mots : « prévues à l'article L. 632-2 du présent code » sont remplacés par les mots : « prévues aux articles L. 632-2 et L. 632-2-1 du présent code ».

II. – Après l'article L. 632-2 du même code, il est inséré un article L. 632-2-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 632-2-1. – Par exception aux dispositions de l'article L. 632-2, l'architecte des Bâtiments de France est consulté pour avis pour les autorisations concernant :

« a) des antennes relais de radiotéléphonie mobile et leurs systèmes d'accroche ainsi que leurs locaux ou installations techniques ;

« b) des opérations mentionnées au deuxième alinéa de l'article L. 522-1 du code de la construction et de l'habitation et l'exécution de 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 ou 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, sauf en cas de travaux sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques.

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

III. – A l'article L. 632-3 du même code, les mots : « Les articles L. 632-1 et L. 632-2 » sont remplacés par les mots : « Les articles L. 632-1, L. 632-2 et le *b* de l'article L.632-2-1 ».

IV. – Les dispositions du présent article s'appliquent aux demandes d'autorisations d'urbanisme et aux déclarations préalables déposées à compter du lendemain de la publication la présente loi.

Article 13

I. – La dernière phrase du II de l'article L. 632-2 du code du patrimoine est ainsi rédigée : « En cas de silence, l'autorité administrative est réputée avoir approuvé ce projet de décision. »

II. – Les dispositions du présent article s'appliquent aux demandes d'autorisations d'urbanisme et aux déclarations préalables déposées à compter du lendemain de la publication de la présente loi.

Article 14

Après le premier alinéa de l'article L. 423-1 du code de l'urbanisme, 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 mentionnées à l'article L. 421-6, 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. »

Article 15

I. – Après l'article L. 423-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 423-2 ainsi rédigé :

« *Art. L. 423-2.* – Sans préjudice des dispositions 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 s'organisent pour mettre en place une téléprocédure spécifique permettant de recevoir sous forme dématérialisée les demandes d'autorisation d'urbanisme mais aussi de les instruire sous cette forme.

« Un arrêté pris par le ministre en charge de l'urbanisme en définit les modalités.

« Les pièces de ces demandes déposées par téléprocédure sont mises à la disposition de l'administration. »

II. – Les dispositions du I entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2022.

Article 16

La seconde phrase de l'article L. 426-1 du code de l'urbanisme est ainsi rédigée : « Il précise en outre les modalités et conditions dans lesquelles l'autorité compétente mentionnée à l'article L. 422-1 et à l'article L. 422-2 du code de l'urbanisme transmet aux autorités administratives compétentes les informations contenues dans les demandes d'autorisation d'urbanisme à des fins de contrôle, de traitement des taxes d'urbanisme, de surveillance 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. »

CHAPITRE V SIMPLIFIER L'ACTE DE CONSTRUIRE

Article 17

I. – L'article L. 111-7 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Après les mots : « Les dispositions architecturales, les aménagements et équipements intérieurs et extérieurs des locaux d'habitation » sont insérés les mots : « hors logements collectifs », et la dernière phrase est supprimée ;

2° Il est inséré deux alinéas ainsi rédigés :

« Dans les conditions définies ci-dessus, au sein de chaque bâtiment à usage d'habitation ou à usage mixte, au moins un dixième des logements doivent être accessibles et les autres logements doivent être évolutifs.

« Les dispositions du présent article ne sont pas obligatoires pour les propriétaires construisant ou améliorant un logement pour leur propre usage. »

II. – Au premier alinéa de l'article L. 111-7-1 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « à la construction de maisons individuelles » sont insérés les mots : « , à la construction de logement collectifs évolutifs ».

Article 18

I. – Après l'article L. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 111-1-2 ainsi rédigé :

« 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 seront 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.

II. – Le I de l'article 32 de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics est ainsi modifié :

I. – Après le premier alinéa, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Les acheteurs peuvent notamment définir leurs lots afin de permettre la mise en œuvre d'ouvrages préfabriqués au sens de l'article L. 111-1-2 du code de la construction et de l'habitation. »

II. – Après le dernier alinéa, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Pour permettre la mise en œuvre d'ouvrages préfabriqués au sens de l'article L. 111-1-2 du code de la construction et de l'habitation, les soumissionnaires peuvent proposer des offres variables selon le nombre de lots susceptibles d'être obtenus, dans les conditions fixées par l'avis d'appel à concurrence, et le cas échéant, les documents de la consultation. »

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 suivant la publication de la présente loi, toute mesure relevant du domaine de la loi visant :

1° A définir le régime juridique applicable à la construction d'une maison individuelle préfabriquée avec fourniture de plan lorsque le constructeur assure la fabrication, la pose et l'assemblage sur le chantier des éléments préfabriqués au sens de l'article L. 111-1-2 du code de la construction et de l'habitation, et réalise l'ouvrage ;

2° A préciser la définition d'une maison individuelle préfabriquée.

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 20

I. – Au II de l'article 33 de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics, l'année : « 2018 » est remplacée par l'année : « 2021 ».

II. – Le premier alinéa de l'article L. 1414-2 du code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :

1° Après les mots : « Pour les marchés publics dont la valeur estimée hors taxe est égale ou supérieure aux seuils européens mentionnés à l'article 42 » sont insérés les mots : « et passés selon une procédure formalisée »;

2° Les mots : « la composition, les modalités de fonctionnement et les pouvoirs de la commission d'appel d'offres sont fixés par décret en Conseil d'Etat, et par les » sont remplacés par les mots : « la commission d'appel d'offres est régie par les règles du code de la construction et de l'habitation applicables aux commissions d'appel d'offre des organismes privés d'habitations à loyer modéré et à l'exception des marchés passés par ».

III. – Les présentes dispositions sont applicables 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. – A l'article L. 433-1 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « 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 remplacés par les mots : « n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics. »

Article 21

L'article L. 241-9 du code de l'énergie est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est ainsi modifié :

a) Les mots : « immeuble collectif pourvus d'un chauffage commun » sont remplacés par les mots : « immeuble collectif d'habitation ou mixte pourvu d'une installation centrale de chauffage » ;

b) Après les mots : « une installation permettant de déterminer » sont insérés les mots : « et de réguler » ;

c) Après la première phrase, il 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. » ;

d) Les mots : « cette obligation » sont remplacés par les mots : « ces obligations » ;

2° Le deuxième alinéa est ainsi modifié :

a) Après les mots : « les frais de chauffage » sont insérés les mots : « , de refroidissement » ;

b) Après les mots : « des quantités de chaleur » sont insérés les mots : « et de froid » ;

3° Le dernier alinéa est ainsi modifié :

a) Après les mots : « les délais d'exécution des travaux prescrits » sont insérés les mots : « , les caractéristiques techniques et les fonctionnalités des installations prévues au premier alinéa » ;

b) Après les mots : « il peut être dérogé » sont insérés les mots : « en tout ou partie » ;

c) 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 22

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

I. – Après le premier alinéa de l'article L. 261-10-1, sont insérées les dispositions suivantes :

« La garantie financière d'achèvement peut être mise en œuvre par l'acquéreur de l'immeuble en état futur d'achèvement 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* a pour mission de faire réaliser les travaux nécessaires à l'achèvement de l'immeuble. Il dispose des pouvoirs de maître de l'ouvrage et notamment de faire toutes les opérations techniques, juridiques, administratives et financières concourant à l'achèvement de l'immeuble, y compris celui de mettre en œuvre la réception de l'ouvrage, conformément à l'article 1792-6 du code civil. L'administrateur *ad hoc* 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.

« Le garant financier de l'achèvement de l'immeuble est, une fois son engagement mis en œuvre, seul fondé à exiger des acquéreurs le paiement du solde du prix de vente, même en cas d'ouverture d'une procédure de traitement des difficultés des entreprises prévue par le livre sixième du code de commerce. »

II. – L'article L. 261-11 est ainsi modifié :

1° Après le *d*, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« e) La description des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution lorsque la vente est précédée d'un contrat préliminaire comportant, d'un commun accord des parties, 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 conformément aux dispositions du même paragraphe. » ;

2° Le sixième alinéa est ainsi modifié :

a) Après les mots : « les indications », sont insérés les mots : « prévues aux *a*, *b*, *c* et *d* » ;

b) 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 ».

III. – L'article L. 261-15 est ainsi modifié :

1° Les quatre premiers alinéas constituent un I ;

2° Au quatrième alinéa, la référence : « L. 312-16 » est remplacée par la référence : « L. 313-41 » ;

3° Après le quatrième alinéa, sont insérées les dispositions suivantes :

« II. – D'un commun accord des parties, le contrat préliminaire peut prévoir qu'en cas de conclusion de la vente, l'acquéreur se réserve l'exécution de certains 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 par laquelle l'acquéreur accepte la charge et le coût de ces travaux, qu'il réalise après la livraison de l'immeuble.

« Dans ce cas, le contrat préliminaire précise :

« a) Le prix du local réservé mentionné au deuxième alinéa du I décomposé comme suit :

« – d'une part, le prix de vente convenu ;

« – d'autre part, le coût des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution, ceux-ci étant décrits et chiffrés par le vendeur ;

« – et enfin le coût total de l'immeuble égal à la somme du prix convenu et du coût des travaux mentionnés aux deux alinéas précédents.

« b) 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 b, 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'Etat précise les conditions d'application du présent II et notamment la nature des travaux dont l'acquéreur peut se réserver l'exécution. » ;

4° Le dernier alinéa constitue un III.

IV. – L'article L. 262-7 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« La garantie d'achèvement est mise en œuvre dans les conditions déterminées par l'article L. 261-10-1 du présent code. »

Article 23

I. – Le titre VI du livre IV du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° L'intitulé du titre VI est ainsi rédigé : « Titre VI : 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 remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. L. 461-1. – Le préfet et l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 ou ses 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 qu'ils respectent ces dispositions et se faire communiquer tous documents se rapportant à leur réalisation.

« Le droit de visite et de communication prévu au premier alinéa s'exerce jusqu'à six ans après l'achèvement des travaux. » ;

b) Sont ajoutés les articles L. 461-2, L. 461-3 et 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 et avec son assentiment. »

« Art. L. 461-3. – I. – Lorsque l'accès à un domicile ou à un local comprenant des parties à usage d'habitation est refusé, ou que la personne ayant qualité pour autoriser l'accès à un 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 libertés et de la détention du tribunal de grande instance dans le ressort duquel sont situés les lieux ou les locaux à visiter.

« Le juge doit vérifier que la demande d'autorisation qui lui est soumise est fondée ; cette demande doit comporter tous les éléments d'information en possession du demandeur de nature à justifier la visite, notamment en établissant le refus de la personne d'autoriser la visite ou le constat de son absence et en justifiant de l'existence d'éléments matériels laissant à penser qu'un manquement ou une infraction est susceptible d'être relevé.

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

« L'ordonnance est exécutoire par provision.

« II. – L'ordonnance est notifiée sur place au moment de la visite à l'occupant des lieux ou à son représentant, qui en reçoit copie intégrale contre récépissé ou émargement au procès-verbal de visite. En l'absence de l'occupant des lieux ou de son représentant, l'ordonnance est notifiée, après la visite, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La notification est réputée faite à la date de réception figurant sur l'avis. A 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. A 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 consignant 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 qu'il a été établi, adressé au juge qui a autorisé la visite. Une copie de ce même document est remise ou adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'occupant des lieux ou à son représentant.

« Le procès-verbal mentionne le délai et les voies de recours.

« V. – L'ordonnance autorisant la visite peut faire l'objet d'un appel devant le premier président de la cour d'appel suivant les règles prévues par le code de procédure civile. Les parties ne sont pas tenues de constituer avocat.

« Cet appel est formé par déclaration remise ou adressée par pli recommandé au greffe de la cour dans un délai de quinze jours. Ce délai court à compter de la notification de l'ordonnance. Cet appel n'est pas suspensif.

« Le greffe du tribunal de grande instance transmet sans délai le dossier de l'affaire au greffe de la cour d'appel où les parties peuvent le consulter.

« L'ordonnance du premier président de la cour d'appel est susceptible d'un pourvoi en cassation, selon les règles prévues par le code de procédure civile. Le délai du pourvoi en cassation est de quinze jours.

« VI. – Le premier président de la cour d'appel connaît des recours contre le déroulement des opérations de visite autorisées par le juge des libertés et de la détention suivant les règles prévues par le code de procédure civile. Les parties ne sont pas tenues de constituer avocat.

« Le recours est formé par déclaration remise ou adressée par pli recommandé au greffe de la cour dans un délai de quinze jours. Ce délai court à compter de la remise ou de la réception du procès-verbal de visite. Ce recours n'est pas suspensif.

« L'ordonnance du premier président de la cour d'appel est susceptible d'un pourvoi en cassation selon les règles prévues par le code de procédure civile. Le délai du pourvoi en cassation est de quinze jours.

« VII. – Le présent article est reproduit dans l'acte de notification de l'ordonnance du juge des libertés et de la détention autorisant la visite. » ;

« *Art. L. 461-4.* – Sans préjudice de la procédure applicable aux infractions aux dispositions du présent code, lorsque, à l'issue de la visite prévue au présent chapitre, il est établi qu'une construction, un aménagement, une installation ou des travaux ont été réalisés sans permis ou sans décision de non opposition à déclaration préalable ou en méconnaissance d'un permis ou d'une décision de non opposition à déclaration préalable, le préfet et l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 ou ses délégués peuvent mettre en demeure le maître d'ouvrage, dans un délai qu'ils déterminent et qui ne peut excéder six mois, de déposer, selon le cas, une demande de permis ou une déclaration préalable. » ;

3° A l'article L. 462-2, il est ajouté 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 même code est ainsi modifié :

1° L'article L. 480-12 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *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 Ier 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° Après l'article L.480-16, il est inséré 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 pièces à conviction. Cet assentiment doit faire l’objet d’une déclaration écrite de la main de l’intéressé ou, si celui-ci ne sait écrire, il en est fait mention au procès-verbal, ainsi que de son assentiment. »

III. – Le titre V du livre I^{er} du code de la construction et de l’habitation est ainsi modifié :

1° Le chapitre I^{er} est ainsi modifié :

a) L’article L. 151-1 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *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 délégués, ainsi que les fonctionnaires et les agents commissionnés à cet effet par le ministre en charge de la construction et assermentés peuvent visiter les constructions en cours soumises aux dispositions du présent code afin de vérifier qu’elles respectent ces dispositions et se faire communiquer tous documents se rapportant à leur réalisation.

« Le droit de visite et de communication prévu au premier alinéa s’exerce jusqu’à six ans après l’achèvement des travaux. » ;

b) Après l’article L.151-1, sont ajoutés les 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 et avec son assentiment.

« *Art. L. 151-3.* – I. – Lorsque l’accès à un domicile ou à un local comprenant des parties à usage d’habitation est refusé, ou que la personne ayant qualité pour autoriser l’accès à un 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 libertés et de la détention du tribunal de grande instance dans le ressort duquel sont situés les lieux ou les locaux à visiter.

« Le juge doit vérifier que la demande d’autorisation qui lui est soumise est fondée ; cette demande doit comporter tous les éléments d’information en possession du demandeur de nature à justifier la visite, notamment en établissant le refus de la personne d’autoriser la visite ou le constat de son absence et en justifiant de l’existence d’éléments matériels laissant à penser qu’un manquement ou une infraction est susceptible d’être relevé.

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

« L'ordonnance est exécutoire par provision.

« II. – L'ordonnance est notifiée sur place au moment de la visite à l'occupant des lieux ou à son représentant, qui en reçoit copie intégrale contre récépissé ou émargement au procès-verbal de visite. En l'absence de l'occupant des lieux ou de son représentant, l'ordonnance est notifiée, après la visite, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La notification est réputée faite à la date de réception figurant sur l'avis. A 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. A 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 consignant 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 qu'il a été établi, adressé au juge qui a autorisé la visite. Une copie de ce même document est remise ou adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'occupant des lieux ou à son représentant.

« Le procès-verbal mentionne le délai et les voies de recours.

« V. – L'ordonnance autorisant la visite peut faire l'objet d'un appel devant le premier président de la cour d'appel suivant les règles prévues par le code de procédure civile. Les parties ne sont pas tenues de constituer avocat.

« Cet appel est formé par déclaration remise ou adressée par pli recommandé au greffe de la cour dans un délai de quinze jours. Ce délai court à compter de la notification de l'ordonnance. Cet appel n'est pas suspensif.

« Le greffe du tribunal de grande instance transmet sans délai le dossier de l'affaire au greffe de la cour d'appel où les parties peuvent le consulter.

« L'ordonnance du premier président de la cour d'appel est susceptible d'un pourvoi en cassation, selon les règles prévues par le code de procédure civile. Le délai du pourvoi en cassation est de quinze jours.

« VI. – Le premier président de la cour d'appel connaît des recours contre le déroulement des opérations de visite autorisées par le juge des libertés et de la détention suivant les règles prévues par le code de procédure civile. Les parties ne sont pas tenues de constituer avocat.

« Le recours est formé par déclaration remise ou adressée par pli recommandé au greffe de la cour dans un délai de quinze jours. Ce délai court à compter de la remise ou de la réception du procès-verbal de visite. Ce recours n'est pas suspensif.

« L'ordonnance du premier président de la cour d'appel est susceptible d'un pourvoi en cassation selon les règles prévues par le code de procédure civile. Le délai du pourvoi en cassation est de quinze jours.

« VII. – Le présent article est reproduit dans l'acte de notification de l'ordonnance du juge des libertés et de la détention autorisant la visite. » ;

2° Le chapitre II est ainsi modifié :

a) A l'article L. 152-4, l'expression : « L'article L. 480-12 du code de l'urbanisme est applicable » est supprimée ;

b) L'article L. 152-10 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *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) Après l'article L. 152-12, il est inséré 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 pièces à conviction. Cet assentiment doit faire l'objet d'une déclaration écrite de la main de l'intéressé ou, si celui-ci ne sait écrire, il en est fait mention au procès-verbal, ainsi que de son assentiment. »

CHAPITRE VI
AMELIORER LE TRAITEMENT DU CONTENTIEUX DE L'URBANISME

Article 24

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 des alinéas précédents au maintien de l'application des règles au vu desquelles le permis d'aménager ou la décision de non-opposition ont été pris. »

II. – Au 1° de l'article L. 480-13 du même code, après les mots : « pour excès de pouvoir par la juridiction administrative et » sont ajoutés les mots : « , sauf si le tribunal est saisi par le préfet sur le fondement de la deuxième phrase de l'article L. 600-6, ».

III. – Le livre VI du même code 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 de refus ou d'opposition à déclaration préalable contestées par le pétitionnaire. » ;

2° Au début de l'article L. 600-3, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Un recours dirigé contre une décision de non-opposition à déclaration préalable ou 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.

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

3° Après l'article L. 600-1-2, il est inséré un article L. 600-1-2-1 ainsi rédigé :

« *Art. L.600-1-2-1.* – Les requêtes dirigées contre une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol régie par le présent code doivent, à peine d'irrecevabilité, être accompagnées du titre de propriété, de la promesse de vente, du bail, du contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation, du contrat de bail, ou de tout autre acte de nature à établir le caractère régulier de l'occupation ou de la détention de son bien par le requérant. Lorsqu'elles sont introduites par une association, ces mêmes requêtes doivent, à peine d'irrecevabilité, être accompagnées des statuts de celle-ci, ainsi que du récépissé attestant de sa déclaration en préfecture.

« Le présent article n'est pas applicable aux décisions de refus ou d'opposition à déclaration préalable contestées par le pétitionnaire. » ;

4° Après l'article L. 600-4-1, il est inséré un article L. 600-4-2 ainsi rédigé :

« *Art. L. 600-4-2.* – En cas de rejet de la demande de suspension d'une décision mentionnée au premier alinéa de l'article L. 600-3 au motif qu'il n'est pas fait état d'un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de la décision, il appartient au requérant de confirmer le maintien de sa requête à fin d'annulation dans un délai d'un mois à compter de la notification de ce rejet. A défaut, le requérant est réputé s'être désisté. » ;

5° 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 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. » ;

6° 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 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, doit, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, surseoir à statuer 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. » ;

7° 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 de construire modificatif ou de régularisation est délivré au cours d'une instance portant sur un recours dirigé contre le permis initial et qu'il a été communiqué aux parties à cette instance, la légalité de cet acte ne peut être contestée par les requérants que dans le cadre de cette même instance. » ;

8° L'article L. 600-6 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le préfet peut également solliciter la démolition d'une construction en dehors des zones mentionnées par cette disposition. » ;

9° L'article L. 600-7 est ainsi modifié :

a) Au 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 ;

b) Le deuxième 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 » ;

10° L'article L. 600-8 est ainsi modifié :

a) Après les mots : « ayant demandé » sont insérés les mots : « ou ayant l'intention de demander » ;

b) Après les mots : « de ce recours » sont insérés les mots : « ou à ne pas l'introduire » ;

c) Il est complété par alinéa ainsi rédigé :

« Les transactions conclues avec des associations ne peuvent pas avoir pour contrepartie le versement d'une somme d'argent. » ;

11° A l'article L. 600-12, les mots : « L'annulation » sont remplacés par les mots : « Sous réserve de l'application des articles L. 600-12-1 et L. 442-14, l'annulation » ;

12° Après l'article L. 600-12, il est ajouté 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. » ;

13° 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. »

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 :

– les mots : « ou accordé 300 prêts pendant une période de dix ans » sont remplacés par les mots : « pendant les dix dernières années » ;

– les mots : « chargé de la construction et de l'habitation » sont remplacés par les mots : « chargé du logement » ;

b) Le deuxième alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« Dans ce cas, le ministre chargé du logement peut, après avis de la commission mentionnée à l'article L. 452-2-1-1, mettre en demeure un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2 ou une société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1 d'acquérir tout ou partie des logements de cet organisme. 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 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. » ;

2° L'article L. 423-1-1 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est remplacé par treize alinéas ainsi rédigés :

« Une société de coordination est une société anonyme agréée en application de l'article L. 422-5, 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 modifiée portant statut de la coopération, du code civil et du code de commerce.

« Le capital ne peut être détenu que par des organismes actionnaires mentionnés aux articles L. 365-2, L. 411-2, L. 481-1. 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 articles L. 365-2, L. 411-2, L. 481-1.

« 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.

« Sa dénomination sociale doit obligatoirement contenir les mots "société de coordination". Elle a pour objet pour les membres autres que les collectivités territoriales et leurs groupements :

« – d'élaborer le plan stratégique de groupe et le cadre stratégique d'utilité sociale mentionnés à l'article L. 423-2-1 ;

« – de définir la politique technique des associés ;

« – 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 ;

« – de développer une unité identitaire des associés et définir des moyens communs de communication, notamment par la création ou la licence de marques et de signes distinctifs ;

« – 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 à l'article L. 423-15 et L. 423-16 ;

« – d'appeler les cotisations nécessaires à l'accomplissement de ses missions ;

« – 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, 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 ;

« – d'assurer le contrôle de gestion des associés, d'élaborer une 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 ;

« A la demande de ses associés, elle peut également avoir pour objet : » ;

b) Le troisième alinéa est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« – 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) Le quatrième alinéa est supprimé ;

3° Les articles L. 423-1-2 et L. 423-1-3 sont abrogés ;

4° L'article L. 423-2 est ainsi rédigé :

« Art. L. 423-2. - A compter du 1^{er} janvier 2021, les organismes mentionnés à l'article L. 411-2, qui gèrent moins de 15 000 logements sociaux à l'exception de ceux dont l'activité principale au cours des trois dernières années est une activité d'accession sociale à la propriété au sens du huitième 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, doivent appartenir à un groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-2-1.

« Les groupes doivent gérer au moins 15 000 logements ou constituer l'unique groupe mentionné au troisième alinéa de l'article L. 423-2-1 ou la société de coordination mentionnée à l'article L. 423-1-1 ayant son siège dans un département.

« Le ministre chargé du logement peut, 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'acquiescer tout ou partie des logements ou tout ou partie du capital d'un organisme qui ne respecte pas l'obligation prévue au premier alinéa, soit une société de coordination mentionnée à l'article L. 423-1-1 et ses actionnaires de permettre à cet organisme de souscrire au moins une part sociale de la société de coordination. 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.

« 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 ni par le groupe auquel il appartient, sauf en cas d'accord de sa part.

« Une aide mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 452-1 peut être accordée à l'organisme ou à la société mis en demeure.

« En cas de désaccord constaté six mois après la mise en demeure sur le prix d'acquisition des logements 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.

« Le présent article ne s'applique pas aux organismes dont le siège social est situé à la Guadeloupe, à la Guyane, à la Martinique, à La Réunion, à Mayotte, à Saint-Martin et en Corse. » ;

5° Après l'article L. 423-2, il est inséré un article L. 423-2-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 423-2-1.* – Les organismes mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1 peuvent, afin d'améliorer l'efficacité de leur activité, se regrouper.

« Au sens du présent article, un groupe d'organismes de logement social est constitué par :

« – un ensemble de sociétés comportant principalement des organismes mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1, lorsque l'un d'entre eux contrôle directement ou indirectement les autres, qu'il exerce ce contrôle seul au sens du I ou du II ou conjointement au sens du III de l'article L. 233-3 du code de commerce, ou exerce sur eux une influence notable au sens du L. 233-17-2 du même code ;

« – ou un ensemble de sociétés comportant principalement des organismes mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1, lorsqu'une société les contrôle directement ou indirectement, qu'elle exerce ce contrôle seule au sens du I ou du II ou conjointement au sens du III de l'article L. 233-3 du code de commerce, ou exerce sur eux une influence notable au sens du L. 233-17-2 du même code ;

« – ou, ensemble, une société de coordination mentionnée à l'article L. 423-1-1 et les détenteurs de son capital.

« Les groupes d'organismes de logement social élaborent un plan stratégique de groupe commun à l'ensemble des organismes qui le constituent. Chaque organisme membre ou associé du groupe adopte un plan stratégique de patrimoine en application du plan stratégique de groupe.

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

« Les groupes d'organismes de logement social élaborent un cadre stratégique d'utilité sociale commun à l'ensemble des organismes qui le 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. »

II. - Le chapitre I^{er} du titre VIII du livre IV du même code est ainsi modifié :

1° Au sixième alinéa de l'article L. 481-1, les mots : « leur est applicable » sont remplacés par les mots : « et le huitième alinéa de l'article L. 423-2-1 leur sont applicables » ;

2° Après l'article L. 481-1, sont insérés deux articles ainsi rédigés :

« *Art. L. 481-1-1.* – Toute société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1 qui gère moins de 1 500 logements sociaux et qui n'a pas construit au moins 500 logements sociaux pendant une période de dix ans peut 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. Une aide mentionnée 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. 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.

« En cas de désaccord constaté six mois après la mise en demeure sur le prix d'acquisition des logements de l'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.

« *Art. L. 481-1-2* – A compter du 1^{er} janvier 2021, une société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1 qui gère moins de 15 000 logements sociaux ou dont le chiffre d'affaires moyen sur trois ans de l'ensemble de ses activités, y compris celles ne relevant pas de son agrément en application de l'article L.481-1, est inférieur à 50 millions d'euros doit appartenir à un groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-2-1.

« Les groupes doivent gérer au moins 15 000 logements ou constituer l'unique groupe mentionné au troisième alinéa de l'article L.423-2-1 ou société de coordination mentionnée à l'article L. 423-1-1 ayant son siège dans un département.

« Le ministre chargé du logement peut 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 ^e1 alinéa, soit une société de coordination mentionnée à l'article L. 423-1-1 et ses actionnaires de permettre à cette société d'économie mixte de souscrire au moins une part sociale de la société de coordination. 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. 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 ni par le groupe auquel il appartient, sauf en cas d'accord de sa part.

« Une aide mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 452-1 peut être accordée à l'organisme ou à la société mis en demeure.

« En cas de désaccord constaté six mois après la mise en demeure sur le prix d'acquisition des logements 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.

« Le présent article ne s'applique pas aux organismes dont le siège social est situé à la Guadeloupe, à la Guyane, à la Martinique, à La Réunion, à Mayotte, à Saint-Martin et en Corse. »

III. – Les dispositions des 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 à la date de publication de la présente loi, créées en vue de favoriser la coopération entre plusieurs organismes d'habitation à loyer modéré.

Article 26

L'article L. 411-2-1 est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa, qui devient un : « I », est ainsi modifié :

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

b) Il est complété par une phrase ainsi rédigée : « 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 du présent code dans un délai d'un an. » ;

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

3° Après le quatrième 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 du présent code dans un délai d'un an. » ;

4° Le cinquième alinéa constitue un « IV ».

Article 27

I. – Le premier alinéa de l'article L. 423-15 du même code est ainsi modifié :

1° Après les mots : « 5 % du capital » sont ajoutés les mots : « , et à tout autre organisme mentionné aux articles L. 411-2, L. 481-1 et L. 365-1 membre du même groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-2-1 que l'organisme consentant cette avance. » ;

2° La troisième phrase est ainsi rédigée : « L'absence d'opposition motivée de l'un des deux ministres dans un délai de quinze jours vaut accord. »

II. – Le premier alinéa de l'article L. 423-16 du même code est ainsi modifié :

1° Après les mots : « du code de commerce », sont ajoutés les mots : « , et à tout autre organisme mentionné aux articles L. 411-2, L. 481-1 et L. 365-1 membre du même groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-2-1 que l'organisme prêteur » ;

2° La troisième phrase est ainsi rédigée : « L'absence d'opposition motivée de l'un des deux ministres dans un délai de quinze jours vaut accord. »

III. – L'article L. 481-8 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Ces sociétés d'économie mixte peuvent accorder des avances et des prêts financés par des ressources de l'activité agréée dans les conditions mentionnées aux articles L. 423-15 et L. 423-16. »

IV. – A l'article L. 511-6 du code monétaire et financier, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« 6 bis. Aux organismes et sociétés qui constituent un groupe mentionné à l'article L. 423-2-1 du code de la construction et de l'habitation. »

V. – L'article L. 511-7 du même code est ainsi modifié :

1° Il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« II. Les interdictions définies à l'article L. 511-5 ne font pas obstacle à ce que les organismes et sociétés qui constituent un groupe mentionné à l'article L. 423-2-1 du code de la construction et de l'habitation procèdent à des opérations de trésorerie entre eux. » ;

2° Le II constitue le III.

CHAPITRE II

ADAPTATION DES CONDITIONS D'ACTIVITE DES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL

Article 28

I – Le 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'habitation à loyer modéré. » ;

b) Après le treizième alinéa, il est inséré 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 l'utiliser à la distribution d'un dividende, qui ne peut être supérieur à un pourcentage de la valeur nominale des actions égal ou inférieur au taux d'intérêt servi au détenteur d'un livret A au 31 décembre de l'année précédente, majoré de 1,5 point. » ;

2° L'article L. 411-9 est complété par une phrase ainsi rédigée : « Il est approuvé par le directoire ou, le cas échéant, le conseil d'administration de l'organisme. »

3° Après le trente-huitième alinéa de l'article L. 421-1 sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« 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 ;

« 20° De créer une filiale pour réaliser des prestations de services pour le compte de syndicats de copropriétaires. » ;

4° L'article L. 421-2 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« 8° 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, ce qui entraîne la transmission universelle du patrimoine de la société civile immobilière acquise. 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 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. » ;

5° Après le troisième alinéa de l'article L. 421-3, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

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

6° Après le onzième alinéa de l'article L. 421-4, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« 6° *ter* créer une filiale pour fournir des services de gestion adaptée aux personnes âgées ou en situation de handicap locataires de logements familiaux, répondant à des besoins non ou partiellement satisfaits. » ;

7° L'article L. 421-6 est ainsi modifié :

a) Au neuvième alinéa, les mots : « A 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 dixième alinéa est supprimé ;

c) Au treizième alinéa, les deuxième, troisième et quatrième phrases sont supprimées ;

d) Les quatorzième et quinzième alinéas sont supprimés ;

e) A partir du 1^{er} janvier 2021, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« A l'exception des métropoles du Grand Paris, de la métropole d'Aix-Marseille et de la métropole de Lyon, une collectivité territoriale, un établissement public de coopération intercommunale, un établissement public territorial de la métropole du Grand Paris, 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. Dans ce cas, après mise en demeure, le représentant de l'Etat dans le département prononce par arrêté la fusion des organismes rattachés. » ;

8° Les quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 421-12 sont supprimés ;

9° A compter du 1^{er} janvier 2021, l'article L. 421-17 est ainsi rédigé :

« En matière de gestion financière et comptable, les offices publics de l'habitat sont soumis aux règles applicables aux entreprises de commerce. » ;

10° L'article L. 421-19 est abrogé à compter du 1^{er} janvier 2021 ;

11° L'article L. 421-20 est abrogé à compter du 1^{er} janvier 2021 ;

12° A 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 : » ;

13° A 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 n° 2003-1311 du 30 décembre 2003 de finances pour 2004, les offices publics de l'habitat déposent leurs fonds auprès de l'Etat, 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 Etats membres de l'Union européenne ou les autres Etats parties à l'accord sur l'Espace économique européen. » ;

14° A l'article L. 421-26, les mots : « 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 remplacés par les mots : « n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics. » ;

15° L'article L. 422-2 est ainsi modifié :

a) 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, ce qui entraîne la transmission universelle du patrimoine de la société civile immobilière acquise. 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 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) Il est complété par cinq 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 des prestations de services pour le compte de syndicats de copropriétaires ;

« – réaliser pour le compte des collectivités territoriales ou leurs groupements des études d'ingénierie urbaine ;

« – fournir des services de gestion adaptée aux personnes âgées ou en situation de handicap locataires de logements familiaux, répondant à des besoins non ou partiellement satisfaits. » ;

16° Après le vingt-troisième alinéa de l'article L. 422-3, sont insérés six 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, ce qui entraîne la transmission universelle du patrimoine de la société civile immobilière acquise. 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 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.

« 17° 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 des prestations de services pour le compte de syndicats de copropriétaires ;

« – réaliser pour le compte des collectivités territoriales ou leurs groupements des études d'ingénierie urbaine ;

« – fournir des services de gestion adaptée aux personnes âgées ou en situation de handicap locataires de logements familiaux, répondant à des besoins non ou partiellement satisfaits. » ;

17° A l'article L. 423-6, le mot : « seul » est remplacé par le mot : « principal » ;

18° L'article L. 424-2 est ainsi modifié :

a) Les mots : « des quartiers d'habitat social » sont remplacés par les mots : « des quartiers prioritaires de politique de la ville » ;

b) Après les mots : « développement durable du territoire » 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 » sont ajoutés ;

19° A l'article L. 433-1, les mots : « 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 remplacés par les mots : « n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics. » ;

20° L'article L. 445-1 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, après les mots : « article L. 411-9 » sont insérés les mots : « , le cas échéant du plan stratégique de groupe et du cadre stratégique d'utilité social mentionnés à l'article L. 423-2-1, » ;

b) Le quatrième alinéa est supprimé ;

c) Le huitième alinéa est ainsi modifié :

- après les mots : « un plan de mise en vente, les mots : « à leurs locataires » sont supprimés ;

- il est complétée une phrase ainsi rédigée : « 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 à l'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. » ;

d) Au 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'Etat auquel un organisme est tenu d'adresser un projet de convention d'utilité social peut à la demande de l'organisme lui octroyer un délai d'un an renouvelable une fois pour satisfaire 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'Etat 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. » ;

21° L'article L. 445-2 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est ainsi modifié :

- 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 » ;

- les mots : « Il précise » sont remplacés par les mots : « Ils précisent » ;

- les mots : « Il porte » sont remplacés par les mots : « Ils portent » ;

b) Au deuxième alinéa, les mots : « Le cahier des charges est révisé tous les six ans. Toutefois, les » sont remplacés par le mot : « Les » ;

c) Le troisième alinéa est ainsi modifié :

- le mot : « Il » est remplacé par les mots : « La convention d'utilité sociale mentionnée à l'article L. 445-1 » ;

- les mots : « le cahier des charges » sont remplacés par les mots : « la convention d'utilité sociale » ;

22° Le deuxième alinéa du II de l'article L. 445-3 est ainsi modifié :

a) Dans les deux premières phrases, les mots : « le cahier des charges » sont remplacés par les mots : « la convention d'utilité sociale » ;

b) 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 » ;

23° 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 » ;

24° L'article L. 445-8 est abrogé.

II. – Dans les conditions prévues par 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 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'économies mixtes 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 et l'adaptation en conséquence du supplément de loyer de solidarité mentionné à l'article L. 441-3 du même code.

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 aux organismes d'habitations à loyer modéré de différer le transfert de propriété de la quote-part de parties communes à l'occasion de la vente d'un logement situé dans un immeuble destiné à être soumis au statut de la copropriété à l'expiration d'une période ne pouvant excéder dix ans à compter de la première vente, en prévoyant la possibilité d'une décote du prix de vente ;

2° Définir les obligations des organismes d'habitations à loyer modéré durant la période mentionnée au 1° vis-à-vis de l'acquéreur et au regard des décisions relatives à l'immeuble ;

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, absorption, scission et d'apports réalisées par les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 et à l'article 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 deuxième alinéa, après les mots : « leurs établissements publics à » sont insérés les mots : « l'exception du titre II de la 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 quatrième alinéa est complété par les mots : « à l'exception du titre II de la présente loi. »

VI. – L'article 5-1 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture est complété par 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 les sociétés mixte mentionnée à l'article L. 481-1 du même code pour leur activité agréée. »

VII. – Le quatorzième 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.

Article 29

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

I. – Au IV de l'article L. 31-10-3, 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 » sont ajoutés les mots : « du III ».

II. – Au livre IV :

1° L'article L. 411-3 est ainsi modifié :

a) Au troisième alinéa, les mots : « des premier, troisième à cinquième et neuvième alinéas de » sont remplacés par les mots : « du premier alinéa du II, deuxième à cinquième alinéas du III et du V » ;

b) Au quatrième alinéa, les mots : « septième alinéa » sont remplacés par les mots : « premier alinéa du I » ;

2° Au troisième alinéa de l'article L. 411-4, les mots : « des premier, troisième à cinquième et neuvième alinéas de » sont remplacés par les mots : « du premier alinéa du II, deuxième à cinquième alinéas du III et du V » ;

3° Au chapitre IV, 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, et 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, des sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 et par la société mentionnée à l'article L. 313-20.

« Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article. » ;

4° L'article L. 443-7 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est ainsi modifié :

- après les mots : « des logements » sont insérés les mots : « ou des ensembles de logements » ;

- les mots : « Ils peuvent proposer à ces mêmes bénéficiaires la possibilité d'acquérir ces mêmes logements au moyen d'un contrat de location accession » sont supprimés.

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 à l'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 à l'article L. 445-1, il adresse au représentant de l'Etat dans le département une demande d'autorisation. Le représentant de l'Etat dans le département consulte la commune d'implantation. 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'Etat dans le département. A défaut d'opposition motivée du représentant de l'Etat dans le département dans un délai de quatre mois, la vente est autorisée. L'autorisation est rendue caduque par la signature d'une nouvelle convention mentionnée à l'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, le mot : « qui » est remplacé par les mots : « Le président du conseil de la métropole » et les mots : « 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 » sont supprimés ;

- à la quatrième phrase, avant les mots : « à défaut », sont insérés les mots : « Dans ce cas, » et les mots : « la décision est exécutoire » sont remplacés par les mots : « la vente est autorisée ».

- Les cinquième et sixième phrases sont supprimées ;

d) Les septième et huitième alinéas sont remplacés par deux 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'Etat 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. » ;

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 » ;

f) Au dixième 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° A l'article L. 443-8, le mot : « sixième » est remplacé par le mot : « cinquième » ;

7° A la première phrase de l'article L. 443-9, le mot : « et » est remplacé par le signe : « , » et après les mots : « personne 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 visée à l'article L. 353-2 lorsque elle ne porte que sur le ou les logements vendus. Si le ou les logements vendus figurent dans une convention mentionnée à l'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, 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 à l'alinéa précédent 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'Etat dans le département.

« Le prix de vente aux bénéficiaires mentionnés au premier alinéa 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 au représentant de l'Etat 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'alinéa précédent, 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, qui constitue un : « II », est ainsi modifié :

– la première phrase est complétée par les mots : « , s'il occupe le logement depuis au moins trois ans » ;

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

c) Au deuxième alinéa, après le mot : « locataire » sont insérés les mots : « qui occupe le logement depuis au moins trois 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'habitation à loyer modéré depuis plus de quinze ans, à des personnes morales de droit privé. Dans ce cas, les baux et la convention mentionnée à l'article L. 353-2 demeurent jusqu'au départ des locataires en place.

« III. – Les logements vacants des organismes d'habitations à loyer modéré peuvent être vendus, dans l'ordre décroissant de priorité : » ;

e) Les troisième à cinquième alinéas sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

« – 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) Au cinquième alinéa, les mots : « qui s'engage à mettre ce logement pendant au moins quinze ans à la disposition de personnes défavorisées mentionnées au II de l'article L. 301-1 » sont supprimés ;

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'habitation à loyer modéré depuis plus de quinze ans, aux bénéficiaires mentionnés aux trois précédents alinéas 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'Etat 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 alinéa 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'Etat dans le département ; dans ce cas, les baux demeurent jusqu'au départ des locataires en place, le cas échéant. » ;

j) Au neuvième alinéa, qui constitue un « VI », après les mots : « toute personne physique ou morale », les mots : « , ou les louer à ces mêmes personnes pour des usages autres que l'habitation » sont supprimés et la dernière phrase est supprimée ;

k) Les dixième et onzième alinéas sont supprimés ;

10° L'article L. 443-12 est remplacé par les dispositions suivantes :

« 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 ou qui est supérieure au prix évalué en application de l'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 dernière phrase, les mots : « l'évaluation faite par le service des domaines » sont remplacés par les mots : « le prix de mise en vente » ;

b) Au quatrième 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 les 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. A défaut d'opposition dans ce délai de trois mois, l'accord est réputé donné. » ;

b) Au troisième alinéa, le mot : « Toutefois, » est supprimé ;

c) Au cinquième alinéa, les mots : « neuvième alinéa » sont remplacés par le signe « VI » ;

13° L'article L. 443-14 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, après les mots : « d'aliénation » sont insérés les mots : « d'un logement intermédiaire ou » ;

b) Le second alinéa est supprimé ;

14° Au deuxième alinéa du I de l'article L. 443-14-1, les mots : « des cinquième et septième alinéas » sont remplacés par les mots : « 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 fait l'objet, le cas échéant, d'une présentation annuelle par le syndic devant l'assemblée générale des copropriétaires.

« Lorsqu'ils sont votés par l'assemblée générale des copropriétaires, les travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun donnent lieu à la constitution d'avances, selon des modalités définies par l'assemblée générale. L'organisme d'habitations à loyer modéré est dispensé de cette obligation.

« Ces avances sont déposées sur un compte bancaire ou postal séparé ouvert au nom du syndicat des copropriétaires avec une rubrique particulière pour chaque copropriétaire. Le compte et les rubriques ne peuvent faire 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 correspondante 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 à l'article L. 731-1 et à l'article L. 731-2. » ;

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'Etat 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 auxdits 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 ne s'appliquent pas. » ;

17° L'article L. 443-15-2 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « septième alinéa » sont remplacés par le signe : « I » ;

b) Aux deuxième et troisième alinéas, la phrase : « Toutefois, lorsqu'une société d'économie mixte met en vente un logement conventionné vacant, elle doit l'offrir à l'ensemble des locataires de son patrimoine conventionné dans le département par la voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'Etat. » est supprimée ;

18° Aux premier et deuxième alinéa de l'article L. 443-15-2-1, la phrase : « Toutefois, lorsqu'une collectivité territoriale met en vente un logement conventionné vacant, elle doit l'offrir en priorité à l'ensemble des locataires de son patrimoine conventionné dans son territoire, par la voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'Etat. » est supprimée ;

19° A l'article L. 443-15-2-2, les mots : « des sixième à huitième alinéas » sont remplacés par les mots : « 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, neuvième et dernier » ;

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

21° A l'article L. 443-15-3, avant le premier alinéa, il est inséré 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 » ;

IV. – Le cinquième alinéa de l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme est supprimé.

V. – 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 à l'article L. 445-1 conclue postérieurement à la publication de la présente loi.

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, visé à l'article L. 411-10. »

II. – L'article L. 342-9 du même code 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, 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, au groupe mentionné à l'article L. 423-2-1. »

III. – L'article L. 342-14 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

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

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

1° A l'article L. 313-17 et au premier alinéa de l'article L. 313-17-1, les mots : « et L. 313-20 » sont remplacés par les mots : « , L. 313-20, L. 313-33 et L. 313-34 » ;

2° A 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 au *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 » ;

4° Au troisième alinéa des articles L. 313-33 et 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 ;

5° A la deuxième phrase du 4° du I de l'article L. 313-19-2, après les mots : « et de la part des versements des employeurs soumis à l'article L. 313-1 » sont insérés les mots : « ou à l'article L. 716-2 du code rural et de la pêche maritime, et après les mots : « au titre de l'obligation prévue à l'article L. 313-1 » sont insérés les mots : « ou à l'article L. 716-2 du code rural et de la pêche maritime ».

IV. – A 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. – Les dispositions du IV entrent 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 remplacé par les dispositions suivantes :

« Les engagements des conventions d'utilité sociale en vigueur à la date de publication de la présente loi sont prorogés jusqu'au 31 décembre 2018. Avant le 1^{er} janvier 2019, les organismes d'habitations à loyer modéré transmettent au représentant de l'Etat du département de leur siège un projet de convention d'utilité sociale. Avant le 1^{er} juillet 2019, ils concluent avec l'Etat une convention d'une durée de six ans renouvelable qui prend effet le 1^{er} janvier 2019. »

Article 33

Au X de l'article 117 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, les mots : « vingt-quatre mois » sont remplacés par les mots : « trente mois ».

TITRE III RÉPONDRE AUX BESOINS DE CHACUN ET FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE

CHAPITRE I^{er} FAVORISER LA MOBILITE DANS LE PARC SOCIAL ET LE PARC PRIVE

Article 34

Après l'article 47 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 ajouté un titre III ainsi rédigé :

« TITRE III DES RAPPORTS ENTRE BAILLEURS ET LOCATAIRES DANS LES LOGEMENTS MEUBLES LOUÉS AVEC UN BAIL MOBILITÉ

« Art 48. – Le bail mobilité est défini comme la location d'un logement meublé au sens de l'article 25-4 de la présente loi 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.

« La durée du bail ne peut être inférieure à un mois et supérieure à dix mois.

« Par dérogation aux dispositions du titre I^{er} bis et sauf dispositions contraire, le bail mobilité est régi par les dispositions du présent titre. Les dispositions du présent titre sont d'ordre public.

« Les articles 1^{er}, 3-2, 4, 5, 6, 7, 7-1, 8, 18, 22-1, 22-2, 25-4, 25-5, le I du 25-9 et les I à IV de l'article 8-1 sont applicables au bail mobilité.

« Les dispositions du présent titre ne s'appliquent pas aux logements-foyers et aux logements faisant l'objet d'une convention avec l'Etat portant sur leurs conditions d'occupation et leurs modalités d'attribution.

« Art 48-1. – 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 ;

« 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 motif du bail mobilité et la mention selon laquelle le contrat de location est un bail mobilité.

« A défaut d'une des mentions obligatoires figurant au 4° ou au 8°, le contrat de location est régi par le titre 1^{er} bis de la présente loi.

« 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 48-2. – Le bail mobilité est conclu pour une durée minimale d'un mois et maximale de dix mois. A l'expiration de cette durée, les parties ne peuvent plus conclure un nouveau bail mobilité portant sur le même logement meublé.

« Si, à l'expiration de cette durée, le locataire reste et est laissé en possession des lieux, il s'opère un nouveau bail soumis aux dispositions du titre I^{er} bis de la présente loi. Il en est de même, à l'expiration de cette durée, en cas de conclusion entre les mêmes parties d'un nouveau bail portant sur le même logement.

« Art 48-3. – 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 signifiée 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.

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

« Art 48-4. – Le loyer est librement fixé, le cas échéant, dans les conditions prévues au I de l'article 25-9 et ne peut être révisé en cours de bail.

« Art 48-5. – Aucun dépôt de garantie ne peut être exigé par le bailleur.

« Art 48-6. – 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. »

Article 35

I. – L'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est ainsi modifié :

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

b) Les mots : « chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif. Elle comprend six membres représentant l'organisme d'habitation à loyer modéré, désignés selon des modalités définies par décret, qui élisent en leur sein un président. » sont remplacés par les mots : « des logements et d'examen de l'occupation des logements. » ;

2° Au deuxième alinéa, après le mot : « attribution » sont insérés les mots : « des logements et d'examen de l'occupation des logements » ;

3° Après le deuxième alinéa, sont insérés les alinéas ainsi rédigés :

« II. – Elle est composée :

« – de six membres représentant l'organisme d'habitation à loyer modéré, désignés selon des modalités définies par décret, qui élisent en leur sein un président ;

« – du maire de la commune où sont implantés les logements attribués, ou son représentant ;

« – du représentant de l'Etat dans le département, ou son représentant ;

« – 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 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 de logement 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. A 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 :

« – 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.

« – Les maires d'arrondissement des communes de Paris, Marseille et Lyon ou leur représentant pour les logements situés dans le ou les arrondissements où ils sont territorialement compétents ;

« – Les réservataires non membres de droit pour les logements relevant de leur contingent.

« III. – La commission attribue nominativement chaque logement locatif. » ;

4° Au troisième alinéa, les mots : « La commission » sont remplacées par le mot : « Elle » ;

5° Le quatrième alinéa est ainsi modifié :

a) Les mots : « au troisième alinéa du présent article » sont remplacés par les mots : « à l'alinéa précédent » ;

b) Après le mot : « attribution » sont insérés les mots : « des logements et d'examen de l'occupation des logements » ;

6° Les sixième à douzième alinéas sont supprimés ;

7° Au treizième alinéa, les mots : « A titre dérogatoire, pour une durée de six ans à compter de la date de publication de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dans les communes non assujetties à la taxe annuelle sur les logements vacants définies au I de l'article 232 du code général des impôts, et après accord du représentant de l'Etat dans le département, » sont remplacés par les mots : « La séance de » ;

8° Après le treizième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« IV. – La commission examine également les conditions d'occupation des logements que le bailleur lui signale en application de l'article L. 442-5-1-1 ainsi que l'adaptation du logement aux ressources du ménage. Elle formule alors un avis sur les offres de relogement à faire aux locataires. Ces préconisations font l'objet d'une notification aux locataires concernés. »

II. – Après l'article L. 442-5-1 du même code, il est inséré l'article L. 442-5-1-1 ainsi rédigé :

« Art. L.442-5-1-1. – Pour les logements situés dans les zones géographiques définies par décret en Conseil d'Etat se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, le bailleur examine les conditions d'occupation des logements. 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 :

« a) Sur-occupation du logement telle que définie à l'article L. 542-2 du code de la sécurité sociale ;

« b) Sous-occupation en application de l'article L. 621-2 du présent code ;

« c) Départ de l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté ;

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

« e) Dépassement du plafond de ressource applicable au logement.

« Cette procédure intervient tous les six ans à compter de la date de signature du contrat de location.

« La commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements constate la situation et définit les caractéristiques d'un logement qui serait adapté aux besoins du locataire.

« Le bailleur procède avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

« Les dispositions des articles L. 442-3-1 et L. 442-3-2 sont applicables aux locataires ainsi identifiés. »

III. – Les dispositions de l'article L. 442-5-1-1 s'appliquent aux contrats de location en cours à la date de la présente loi.

Article 36

Le troisième alinéa de l'article L. 441-2-8 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par les dispositions ainsi rédigées :

« 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. Ce système de cotation est lié au 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. »

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 même code 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° A la troisième phrase les mots : « Cette commission » sont remplacés par le mot : « Elle » et le mot : « les » est remplacé par le mot : « certains » ;

3° La quatrième phrase est ainsi modifiée :

a) Les mots : « Sans se substituer aux décisions des commissions d'attribution prévues à l'article L. 441-2, la commission de coordination » sont remplacés par le mot : « Elle » ;

b) Après le mot : « émet » est inséré le mot : « alors » ;

c) Après le mot : « opportunité » sont insérés les mots : « de présenter en commission d'attribution » ;

d) Les mots : « d'attribuer un logement dans le parc social situé sur le territoire concerné » sont remplacés par les mots : « les dossiers présentés par les réservataires ».

Article 38

Au vingt-neuvième alinéa de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « pour les logements » sont remplacés par les mots : « d'un flux annuel de logements » et après le mot : « ultérieure » 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 ».

CHAPITRE II FAVORISER LA MIXITE SOCIALE

Article 39

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

1° Après l'article L. 542-4, il est inséré un article L. 542-4-1 ainsi rédigé :

« *Art. L.542-4-1.* – Pour les personnes recourant à la sous-location, les modalités de calcul de l'allocation de logement sont définies par décret. » ;

2° L'article L. 831-2 est complété par les dispositions suivantes :

« 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.

« La personne sous-locataire qui satisfait à l'une ou l'autre des conditions mentionnées au deuxième alinéa est assimilée à un locataire pour le bénéfice de l'allocation de logement prévue par l'article L. 831-1, au titre de la partie du logement qu'elle occupe. » ;

3° Après l'article L. 831-4-1, il est inséré un nouvel article L. 831-5 ainsi rédigé :

« *Art. L.831-5.* – Pour les personnes recourant à la sous-location et entrant dans le champ d'application de l'article L. 831-2, les modalités de calcul de l'allocation de logement sont définies par décret. » ;

4° Le dernier alinéa de l'article L. 831-4 est supprimé.

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

1° Après l’article L. 351-12, il est rétabli un article L. 351-13 ainsi rédigé :

« *Art. L.351-13.* – Pour les personnes recourant à la sous-location et entrant dans le champ d’application des articles L. 351-15, L. 442-8-1 et L. 442-8-2 les modalités de calcul de l’aide personnalisée au logement sont définies par décret. » ;

2° L’article L. 351-15 est ainsi modifié :

a) Après les mots : « du code de l’action sociale et des familles », sont insérés les mots : « et les personnes âgées de moins de trente ans » ;

b) 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 ».

Article 40

I – L’article L. 712-3 du code de la consommation est complété par l’alinéa ainsi rédigé :

« Lorsqu'elle intervient postérieurement à la mise en œuvre des modalités de traitement de la dette locative prévues selon les cas, au quatrième alinéa des articles L. 732-3, L. 733-13, L. 741-2, au deuxième alinéa de l'article L. 733-9, au cinquième alinéa de l'article L. 741-6 ou au troisième alinéa de l'article L. 742-22, la déchéance emporte rétablissement des modalités de paiement de la dette locative et de résiliation du bail accordées antérieurement par la décision judiciaire en application du V de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. »

II – L'article L. 722-3 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque le juge, saisi d'une demande visée au III de l'article 24 de la loi n° 89 - 462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer des rapports locatifs et portant modification de la loi n°82-1290 du 23 décembre 1986, statue postérieurement à la recevabilité de la demande du débiteur et que ce dernier a repris le paiement du loyer et des charges au jour de l'audience, il accorde d'office des délais selon les cas, jusqu'à l'approbation du plan conventionnel de redressement prévu à l'article L. 732-1, jusqu'à la décision imposant les mesures prévues aux articles L. 733-1, L. 733-7 et L. 741-1, jusqu'au jugement prononçant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire ou jusqu'au jugement d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire. Pendant le cours des délais ainsi accordés, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus ; ces délais et les modalités de paiement fixés ne peuvent affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges. Si le locataire paye le loyer et les charges aux termes convenus, les modalités de traitement de la dette prévues par la commission de surendettement au terme de ce délai se substituent alors à la décision judiciaire antérieure dans les conditions prévues selon les cas, au quatrième alinéa des articles L. 732-3, L. 733-13, L. 741-2, au deuxième alinéa de l'article L. 733-9, au cinquième alinéa de l'article L. 741-6 ou au troisième alinéa de l'article L. 742-22. Dans le cas contraire, la clause de résiliation de plein droit reprend son plein effet. »

III – Après le premier alinéa de l'article L. 722-5 du même code, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Cette interdiction ne s'applique pas aux créances locatives lorsqu'une décision judiciaire a accordé des délais de paiement au débiteur en application du V de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. »

IV – L'article L. 722-16 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque ces mesures prévoient une procédure de rétablissement personnel avec ou sans liquidation judiciaire, celle-ci se substitue aux modalités de règlement de la dette de loyer prévues dans le protocole de cohésion sociale, sans préjudice de l'engagement de l'occupant relatif au paiement régulier de l'indemnité d'occupation et des charges. Nonobstant les dispositions prévues au sixième 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. Si le locataire paye l'indemnité d'occupation et les charges aux termes convenus, au terme de ce délai, le bailleur renonce à la poursuite de la procédure d'expulsion et conclut un bail dans le délai maximal prévu par le protocole et ne pouvant excéder trois mois. Dans le cas contraire, le huitième alinéa des articles L. 353-15-2 et L. 442-6-5 du code de la construction et de l'habitation s'applique. »

V. – L'article L. 732-3 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les dispositions des deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article L. 733-9 s'appliquent. »

VI. – L'article L. 733-9 du même code est complété par les alinéas ainsi rédigés :

« Lorsque ces mesures prévoient des délais et fixent des modalités de paiement d'une dette locative, ces délais et modalités se substituent à ceux qui ont été antérieurement accordés par une décision judiciaire en application du V de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ou du troisième alinéa de l'article L. 722-3 du code de la consommation. Pendant le cours des délais accordés par la commission, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus ; cette suspension est prolongée d'un délai de trois mois suivant la fin de la période de suspension de l'exigibilité de la créance prévue au 4° de l'article L. 733-1 ; ces délais et les modalités de paiement fixés 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 fixées par la commission, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué ; dans le cas contraire, elle reprend son plein effet. Si le débiteur ne saisit pas de nouveau la commission de surendettement dans un délai de trois mois suivant l'expiration de la période de suspension d'exigibilité des créances prévue au 4° de l'article L. 733-1, la fin de ce délai emporte rétablissement des mesures de la décision du juge d'instance en matière de paiement de la dette locative.

« Lorsque le juge, saisi d'une demande visée au III de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer des rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, statue postérieurement aux mesures visées au deuxième alinéa du présent article et que le débiteur a repris le paiement du loyer et des charges au jour de l'audience, il ordonne les délais et modalités de paiement de la dette locative imposés par la commission de surendettement. Pendant le cours des délais ainsi accordés, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus ; ces délais et les modalités de paiement fixés 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 fixées par la commission, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué ; dans le cas contraire, elle reprend son plein effet. »

« Dans l'hypothèse visée à l'alinéa précédent, le bailleur est informé expressément des conséquences de l'absence de contestation de la décision de la commission, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. »

VII. – L'article L. 733-10 du même code est complété par les alinéas ainsi rédigés :

« Lorsque le juge, saisi d'une demande visée au III de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer des rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, statue postérieurement à une contestation visée au précédent alinéa, et que le débiteur a repris le paiement du loyer et des charges au jour de l'audience, sous réserve de l'article L. 712-3, il accorde d'office des délais jusqu'à décision du juge du surendettement. Pendant le cours des délais ainsi accordés, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus ; ces délais et les modalités de paiement fixés ne peuvent affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges. Si le locataire paye le loyer et les charges aux termes convenus, les mesures ordonnées par le juge du surendettement se substituent alors à la décision judiciaire antérieure dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 733-9.

« Lorsqu'une décision judiciaire a accordé antérieurement des délais et fixé des modalités de paiement sur le fondement du V de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les modalités de traitement de la dette locative prévues en application du deuxième alinéa de l'article L. 733-9 sont suspendues jusqu'au jugement du surendettement statuant sur la contestation. Si le locataire paye le loyer et les charges aux termes convenus, les mesures ordonnées par le juge du surendettement se substituent alors à la décision judiciaire dans les conditions prévues à l'article L. 733-9. »

VIII. – L'article L. 733-13 du même code complété par les alinéas ainsi rédigés :

« Lorsque les mesures prises par le juge statuant en matière de surendettement prévoient des délais et fixent des modalités de paiement d'une dette locative, ces délais et modalités sont ordonnés par le juge d'instance statuant postérieurement sur une demande visée au III de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer des rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 si le débiteur a repris le paiement du loyer et des charges au jour de l'audience. Pendant le cours des délais ainsi accordés, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus ; cette suspension est prolongée d'un délai de trois mois suivant la fin de la période de suspension de l'exigibilité de la créance prévue au 4° de l'article L. 733-1; ces délais et les modalités de paiement fixés 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 fixées par la commission, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué ; dans le cas contraire, elle reprend son plein effet. De même, si le débiteur ne saisit pas de nouveau la commission de surendettement dans un délai de trois mois suivant l'expiration de la période de suspension d'exigibilité des créances prévue au 4° de l'article L. 733-1, la clause résolutoire reprend son plein effet au terme de ce délai.

« Lorsque les mesures prises par le juge statuant en matière de surendettement prévoient des délais et fixent des modalités de paiement d'une dette locative, ces délais et modalités se substituent à ceux qui ont été antérieurement accordés par une décision judiciaire en application du V de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ou de l'alinéa 3 de l'article L. 722-3 du code de la consommation. Pendant le cours des délais accordés par le juge statuant en matière de surendettement, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus ; cette suspension est prolongée d'un délai de trois mois suivant la fin de la période de suspension de l'exigibilité de la créance prévue au 4° de l'article L. 733-1 ; ces délais et les modalités de paiement fixées 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 fixées par le juge statuant en matière de surendettement, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué ; dans le cas contraire, elle reprend son plein effet. Si le débiteur ne saisit pas de nouveau la commission de surendettement dans un délai de trois mois suivant l'expiration de la période de suspension d'exigibilité des créances prévue au 4° de l'article L. 733-1, la fin de ce délai emporte rétablissement des mesures de la décision du juge d'instance en matière de paiement de la dette locative. »

IX. – L'article L. 741-2 du même code est complété par les alinéas ainsi rédigés :

« Lorsque le juge d'instance statue postérieurement sur une demande visée au III de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer des rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, et que le débiteur a repris le paiement du loyer et des charges au jour de l'audience, il suspend d'office les effets de la clause de résiliation de plein droit pendant un délai de deux ans. Si le locataire paye le loyer et les charges aux termes convenus, au terme de ce délai, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué. Dans le cas contraire elle reprend son plein effet.

« Lorsqu'une décision judiciaire a antérieurement accordé des délais et fixé des modalités de paiement sur le fondement du V de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ou de l'alinéa 3 de l'article L. 722-3 du code de la consommation, les effets de la clause de résiliation de plein droit demeurent alors suspendus pendant un délai de deux ans suivant la date de la décision imposant les mesures d'effacement. Si le locataire paye le loyer et les charges aux termes convenus, au terme de ce délai, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué. Dans le cas contraire elle reprend son plein effet. Le bailleur est informé expressément des conséquences de l'absence de contestation de la décision de la commission, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. »

X. – L'article L. 741-4 du même code est complété par les alinéas ainsi rédigés :

« Lorsque le juge, saisi d'une demande visée au III de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer des rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, statue postérieurement à une contestation visée au précédent alinéa, et que le débiteur a repris le paiement du loyer et des charges au jour de l'audience, sous réserve de l'article L. 712-3, il accorde d'office des délais jusqu'à la décision du juge du surendettement. Pendant le cours des délais ainsi accordés, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus ; ces délais et les modalités de paiement fixées ne peuvent affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges. Si le locataire paye le loyer et les charges aux termes convenus, les mesures ordonnées par le juge du surendettement se substituent alors à la décision judiciaire antérieure dans les conditions prévues selon les cas au troisième alinéa de l'article L. 741-2.

« Lorsqu'une décision judiciaire a accordé antérieurement des délais et fixé des modalités de paiement sur le fondement du V de l'article 24 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, les modalités de traitement de la dette locative prévues en application du troisième alinéa de l'article L. 741-2 sont suspendues jusqu'au jugement du surendettement statuant sur la contestation. Si le locataire paye le loyer et les charges aux termes convenus, les modalités de traitement de la dette prévues par le juge du surendettement se substituent alors à la décision judiciaire dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 741-2.

XI. – L'article L. 741-6 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les dispositions des troisième et quatrième alinéas de l'article L. 741-2 s'appliquent. »

XII. – L. 742-22 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les dispositions des troisième et quatrième alinéas de l'article L. 741-2 s'appliquent à partir du jugement de clôture. »

XIII. – Le V de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée: « Il invite les parties à lui produire tous éléments relatifs à l'existence d'une procédure de surendettement. »

2° Au troisième alinéa, après les mots : « son plein effet », sont insérés les mots : « , sous réserve des dispositions relatives au traitement des situations de surendettement des particuliers visées aux articles L. 722-3, L. 722-5, L. 733-9, L. 733-13, L. 741-2, L. 741-6 et L. 742-22 du code de la consommation. »

XIV. – Le présent article entre en vigueur le 1^{er} janvier 2019. Il est applicable aux dossiers déposés, à compter de cette date, auprès de la commission de surendettement des particuliers, en application de l'article L. 721-1 du code de la consommation.

Article 41

Au deuxième alinéa du I de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, après les mots : « dont l'adresse de saisine est précisée », sont insérés les mots: « , le montant mensuel du loyer et des charges ainsi que le décompte de la dette ».

Article 42

I. – L'article L. 353-15-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Après le troisième alinéa, sont insérés les 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. » ;

2° Au quatrième alinéa, le mot : « maximal » est supprimé ;

3° Le sixième alinéa est supprimé ;

4° Au huitième alinéa, la phrase : « En l'absence de bail, le versement de l'aide personnalisée au logement est interrompu. » est supprimée.

II. – L'article L 442-6-5 du même code est ainsi modifié :

1° Après le troisième alinéa, sont insérés les 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. » ;

2° Au quatrième alinéa, le mot : « maximal » est supprimé ;

3° Le sixième alinéa est supprimé ;

4° Au huitième alinéa, la phrase : « En l'absence de bail, le versement de l'aide personnalisée au logement est interrompu. » est supprimée.

Article 43

I. – Le code de l'action sociale et des familles est ainsi modifié :

1° Au 4° de l'article L. 313-4, après les mots : « programme interdépartemental mentionné à l'article 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 charges 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) Au sixième alinéa, les mots : « Dans le cas prévu au 1° », sont remplacés par les mots : « Dans les cas prévus aux 1° et 1°*bis* » ;

c) Au sixième alinéa, après les mots : « publication du schéma », sont insérés les mots : « ou du plan » ;

d) Au neuvième alinéa, après les mots : « aux 1° », sont insérés les mots : « 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 les mots : « schéma d'organisation sociale et 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 personnes morales 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'Etat 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° de l'article L. 312-1.

« Par dérogation au II et au 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 peut emporter les effets de la convention mentionnée à l'article L. 345-3. » ;

5° Au deuxième alinéa de l'article L. 313-14-1, à la fin de l'article L. 314-7, au 1° de l'article L. 315-12, et au premier alinéa du I de l'article L. 315-15, après la référence : « L. 313-11-1, » il est inséré la référence : « L. 313-11-2, ».

II. – 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 d'un établissement déclaré à la date du 30 juin 2017 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'Etat mentionnée au c de l'article L. 313-3 du code de l'action sociale et des familles 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.

III. – Les contrats pluriannuels d'objectifs et de moyens conclus en application de l'article L. 313-11-2 du code de l'action sociale et des familles issu de la présente loi sont conclus au plus tard le 1^{er} janvier 2023 selon une programmation pluriannuelle établie par représentant de l'Etat 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, visés à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation.

IV. – L'article L. 345-2-4 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Par dérogation au premier alinéa de l'article L. 345-2 et au premier alinéa du présent article, en fonction des contextes territoriaux, les missions du service intégré d'accueil et d'orientation et des personnes morales concourant au dispositif de veille sociale prévu à l'article L. 345-2 peuvent être exercées à l'échelon de plusieurs départements. A cette fin, une convention peut être conclue entre une personne morale et les représentants de l'Etat dans plusieurs départements pour assurer un service intégré d'accueil et d'orientation intervenant sur le territoire de plusieurs départements. »

V. – Au treizième alinéa 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'Etat dans le département en application de » sont remplacés par les mots : « mentionné à ».

Article 44

L'article L. 111-8 du même code 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, cette autorisation n'est pas exigée. »

Article 45

Le même code est ainsi modifié :

1 Après l'article L. 353-21, il est inséré 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'art. L. 411-2, pour les logements leur appartenant et faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'art. 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, 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'Etat dans le département, peuvent être loués meublés ou non meublés en colocation, telle que définie au I de l'article 8-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, à plusieurs personnes en perte d'autonomie liée au handicap lorsqu'elles en ont fait la demande.

« 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 à l'article L. 441-2. 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 du II de l'article 8-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

« 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 par l'article L. 353-2 ou des dispositions 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 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. 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° A l'article L. 472-1-2, après la référence : « L. 442-8-4 » sont ajoutés les mots : « , L. 442-8-5 ».

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

Article 46

Après le huitième alinéa du IV de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Sont décomptés, pendant une période de dix ans à compter de leur vente, les logements vendus aux personnes mentionnées à l'article L.443-11. »

CHAPITRE III

AMELIORER LES RELATIONS LOCATAIRES BAILLEURS ET FAVORISER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS INTERMEDIAIRES

ARTICLE 47

Le dernier alinéa de l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi rédigé:

« 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 ainsi que 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 et de la reproduction de l'alinéa précédent. Le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location. Ces formalités sont prescrites à peine de nullité du cautionnement. »

Article 48

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° L'article 3 est ainsi modifié :

a) Les neuvième à douzième alinéas sont remplacés par les alinéas suivants :

« 7° 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 ;

« 8° La nature et le montant des travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement du bail ;

« 9° Le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu » ;

b) Au dernier alinéa, les mots « , aux loyers de référence » sont supprimés ;

2° Le troisième alinéa de l'article 16 est ainsi modifié :

a) Après les mots « sont agréés », sont insérés les mots : « pour tout ou partie de la zone géographique qui y est mentionnée, » ;

b) La phrase : « L'agrément n'est accordé qu'aux observatoires dont les statuts assurent la représentation équilibrée des bailleurs, des locataires et des gestionnaires au sein de leurs organes dirigeants ainsi que la présence de personnalités qualifiées au sein de ces organes. » est remplacée par la phrase : « L'agrément ne peut être accordé à un observatoire que si, soit les statuts de celui-ci assurent la représentation équilibrée des bailleurs, des locataires et des gestionnaires ainsi que la présence de personnalités qualifiées au sein de ses organes dirigeants, soit il existe au sein de celui-ci une instance de consultation assurant la représentation équilibrée des bailleurs, locataires, gestionnaires et de personnalités qualifiées dont les modalités de fonctionnement seront précisées par décret. » ;

3° L'article 17 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 17. – I. – Les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social, sont dotées d'un observatoire local des loyers prévu à l'article 16 de la 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 1989. 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 remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 17-2. – Lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué.

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

« 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'Etat définit les éléments constitutifs de ces références.

« Le nombre minimal de références à fournir est de trois. Toutefois, il est de six dans les communes, dont la liste est fixée par décret, faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants.

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

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

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

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

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

« Toutefois, cette hausse s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10 % si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans.

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

5° Au 2° du D du I de l'article 24-2, les mots : « Dans les zones mentionnées au I de l'article 17, ce plafond est égal au loyer de référence mentionné au même article ou, lorsque le logement est loué meublé, au loyer de référence mentionné à l'article 25-9. » sont supprimés ;

6° L'article 25-9 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 25-9. – Pour la révision du loyer, le I de l'article 17-1 est applicable aux logements meublés.

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

II. – Dans les secteurs, définis par décret, compris 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 1989 et à titre expérimental, pour une durée de cinq ans à compter de la publication de la présente loi, le représentant de l'Etat dans le département fixe, chaque année, par arrêté, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré, exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logement et par secteur géographique.

Le décret mentionné au premier alinéa détermine, à la demande de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, le territoire de cet établissement lorsqu'il remplit les conditions suivantes :

- un écart important entre le niveau de loyer moyen constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social ;
- un niveau de loyer médian élevé ;
- un taux de logements commencés, rapporté aux logements existants sur les cinq dernières années, faible ;
- 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.

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 également présenter la demande mentionnée au deuxième alinéa du présent II.

Au plus tard six mois avant le terme de l'expérimentation, le Gouvernement présente au Parlement l'évaluation de cette expérimentation.

III. – Pour l'application du II, 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'Etat dans le département par le présent article sont exercées, dans la région d'Ile-de-France, par le représentant de l'Etat 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 %.

IV. – A. – Dans les territoires où s'applique l'arrêté mentionné au II, le loyer de base des logements mis en location est fixé librement entre les parties lors de la conclusion du contrat de bail, dans la limite du loyer de référence majoré. Une action en diminution de loyer peut être engagée si le loyer de base prévu dans le contrat de bail est supérieur au loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature dudit contrat.

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

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 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1989.

En cas de contestation, il appartient au bailleur de démontrer que le logement présente des caractéristiques de localisation ou de confort 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.

V. – L'arrêté mentionné au II fixe pour les logements meublés soumis au titre I *bis* de la loi 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 III 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 de l'article 261D du code général des impôts.

VI. – 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. A 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.

VII. – 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 ces deux cas, l'une ou l'autre des parties peut proposer un nouveau loyer à son cocontractant, au moins six mois avant le terme du contrat pour le bailleur et au moins cinq mois avant le terme du contrat pour le locataire, dans les conditions de forme prévues à l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. Le 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 VII, 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 VII 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 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

A défaut d'accord constaté par la commission départementale de conciliation, le juge peut être saisi, avant le terme du contrat. A 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 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 loi du 6 juillet 1989 précitée, 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 du 6 juillet 1989 précitée s'applique à chaque valeur ainsi définie.

VIII. — Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article.

Article 49

Le II de 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 est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« C. – Lorsque le juge des baux, saisi par un locataire en application du A, diminue le loyer de base prévu au contrat de bail et condamne le bailleur à reverser un trop perçu, le jugement est notifié au représentant de l'Etat dans le département.

« Le représentant de l'Etat prononce une amende administrative dont le montant ne peut être supérieur à 25 % pour une personne physique et à 75 % pour une personne morale du montant du trop-perçu au reversement duquel le bailleur a été condamné. L'amende est prononcée après que l'intéressé ait été informé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé. »

Article 50

I. – Le troisième alinéa du II de l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation est supprimé.

II. – Le II de l'article 8-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est complété par les phrases ainsi rédigées : « Par dérogation à l'article L.111-6-1, la surface et le volume habitables des locaux privatifs doivent respectivement être au moins égal à 9 mètres carrés et à 20 mètres cubes. Les caractéristiques de décence du local privatif loué sont appréciées en prenant en compte 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° Après le premier alinéa est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les meublés de tourisme sont des villas, appartements, ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile. » ;

2° Après le troisième alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

« Est un local meublé :

« 1° Un meublé de tourisme défini au I du présent article ;

« 2° Une partie d'un tel meublé, que ce meublé soit ou non à l'usage exclusif du locataire. » ;

3° Au quatrième alinéa, le mot : « cette » est remplacé par le mot : « la » ;

4° Au quatrième alinéa, après : « enregistrement » sont insérés les mots : « prévue au premier alinéa du présent II » ;

5° Il est complété par les alinéas ainsi rédigés :

« III. – Dans les communes ayant mis en œuvre la procédure d'enregistrement de la déclaration préalable, toute personne qui offre en location sa résidence principale à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, ne peut le faire au-delà de 120 jours par an.

« A la demande de la commune, cette personne lui transmet le décompte des nuits ayant fait l'objet d'une location durant l'année en cours. Les informations transmises à la commune, pour chaque local meublé de la commune, comprennent le numéro de déclaration mentionné au II du présent article et l'adresse du local, ainsi que le nombre de nuits ayant fait l'objet d'une location à compter du 1^{er} janvier de l'année en cours.

« IV. – Toute personne qui ne se conforme pas aux obligations imposées aux I et II du présent article est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 5 000 euros.

« Toute personne qui ne se conforme pas aux obligations imposées au III du présent article est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 10 000 euros.

« Ces amendes sont prononcées par le président du tribunal d'instance, statuant en la forme des référés, sur demande du maire de la commune dans laquelle est situé le local loué. Le produit de l'amende est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé le local. Le tribunal de grande instance compétent est celui dans le ressort duquel est situé le local. »

II. – Les dispositions des II et III de l'article L. 324-2-1 du code du tourisme sont remplacées par :

« II. – Toute personne qui se livre ou prête son concours contre rémunération, par une activité d'entremise ou de négociation ou par la mise à disposition d'une plateforme numérique, à la mise en location d'un local meublé soumis au II de l'article L. 324-1-1 et aux articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation :

« 1° Publie dans l'annonce relative au local son numéro de déclaration obtenu en application du II de l'article L. 324-1-1 du présent code et figurant sur la déclaration sur l'honneur transmise par le loueur conformément au I de l'article L. 324-2-1 du présent code ;

« 2° Veille, lorsqu'elle a connaissance du nombre de nuits louées par son intermédiaire, à ce que le logement proposé à la location ou à la sous-location ne soit pas loué plus de cent vingt jours par an par son intermédiaire lorsque le logement constitue la résidence principale du loueur au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée. Elle remplit ses obligations sur la base de la déclaration sur l'honneur prévue au I de l'article L324-2-1 du présent code. A cette fin :

« a) Elle transmet à la commune, à sa demande et au plus tard le 31 décembre de l'année en cours, le décompte du nombre de nuitées ayant fait l'objet d'une location par son intermédiaire durant l'année en cours. Les informations transmises à la commune, pour chaque local meublé de la commune, comprennent le numéro de déclaration mentionné au II de l'article L.324-1-1 et l'adresse communiqués par le loueur aux fins de publication de l'annonce relative à son logement, ainsi que le nombre de nuits ayant fait l'objet d'une occupation à compter du 1^{er} janvier de l'année en cours. Ce décompte peut être individualisé ou prendre la forme de listing, selon la demande de la commune.

« b) Au-delà de 120 jours de location par son intermédiaire, elle n'offre plus à la location un local meublé soumis au II de l'article L. 324-1-1 et aux articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation lorsqu'il s'agit d'une résidence principale.

« III. – En cas de manquement aux I et II du présent article, le maire de la commune peut saisir le tribunal de grande instance, pour obtenir l'exécution des obligations susvisées.

« Toute personne qui ne se conforme pas aux obligations imposées en application du I et du 1° du II du présent article est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 12 500 € par local objet du manquement.

« Toute personne qui ne se conforme pas aux obligations imposées en application du 2° du II du présent article 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 du maire de la commune dans laquelle est situé le local loué. Le produit de l'amende est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé le local. Le tribunal de grande instance compétent est celui dans le ressort duquel est situé le local. »

Article 52

I. – Au septième alinéa du IV de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « à l'article L. 302-16. » sont ajoutés les mots : « Dans certaines communes appartenant à des zones d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants où 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, la typologie des logements à réaliser précise cette offre de logements intermédiaires. Un décret fixe la liste de ces communes. »

II. – Par dérogation au I de l'article L. 302-4 du même code, tout programme local de l'habitat exécutoire recouvrant en tout ou partie au moins une zone mentionnée dans le décret prévu au septième alinéa du IV de l'article L. 302-1 du même code, et ne comportant pas d'objectifs de développement d'une offre de logement intermédiaire, tels que prévus au même alinéa, fait l'objet d'une modification dans un délai de deux ans à compter de la date d'entrée en vigueur du décret précité, consistant à y définir de tels objectifs. Cette modification est effectuée selon la procédure définie aux deuxième à quatrième 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 recouvrant en tout ou partie au moins une zone 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, et ne comportant pas d'objectifs de développement d'une offre de logement intermédiaire, tels que prévus au même alinéa, est complété par de tels objectifs dans un délai de deux ans à compter de la date d'entrée en vigueur du décret précité, ou de trois ans si cela implique une révision du plan local d'urbanisme. »

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 second alinéa, le signe : « II. - » est supprimé et les mots : « au même article » sont remplacés par les mots : « à l'article » ;

2° Le titre II *bis* est ainsi modifié :

a) L'intitulé est ainsi rédigé : « Titre II *bis* : du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières »

b) Le titre II *bis* comporte les articles 13-1, 13-2 et 13-3-2 ;

c) L'article 13-1 est ainsi rédigé :

« 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} de la loi par les personnes mentionnées au même article 1^{er}.

« Le conseil fait des propositions au garde des sceaux, 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, et notamment :

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

« 2° La nature de l'obligation de compétence professionnelle définie 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. » ;

d) L'article 13-2 est ainsi rédigé:

« 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, au sens des articles L. 2133-1 et L. 2133-2 du code du travail, représentatifs des personnes mentionnées à l'article 1^{er}.

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

« 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. » ;

e) L'article 13-3-2 devient l'article 13-3. A cet article, le mot : « chapitre » est remplacé par le mot : « titre » ;

f) Les chapitres I^{er} et II sont abrogés ;

II. – Au troisième alinéa de l'article L. 615-4-2 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « et peut donner lieu aux sanctions disciplinaires prévues à l'article 13-4-1 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce » sont supprimés.

III. – Le dernier alinéa du II de l'article 5 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est supprimé.

TITRE IV AMÉLIORER LE CADRE DE VIE

CHAPITRE I^{er} REVITALISATION DES CENTRES-VILLES

Article 54

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

1° L'intitulé du chapitre III du titre préliminaire du livre III est complété par les mots : « et opérations de revitalisation de territoire » ;

2° Après l'article L. 303-1, il est inséré un article L. 303-2 ainsi rédigé :

« Art. L. 303-2. – 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 commerces ainsi que le tissu urbain pour lui donner plus d'attractivité, lutter contre la vacance des logements et des commerces ainsi que contre l'habitat indigne, valoriser le patrimoine bâti et répondre aux enjeux de développement durable comme d'innovation dans les secteurs du commerce et de l'artisanat.

« Cette opération fait l'objet d'une convention associant l'Etat, ses établissements publics, une ou plusieurs communes, dont celle de la ville principale du territoire, et de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elle est membre, ainsi que, sous réserve de l'absence de conflit d'intérêt, toute personne privée ou publique souhaitant apporter une contribution financière, soutenir par ses actions ou conduire une opération concourant à la revitalisation du territoire. Outre l'ingénierie de l'Etat et de ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent ainsi mobiliser pour élaborer les projets d'opération de revitalisation de territoire et accompagner l'exécution des contrats : les ressources d'ingénierie territoriale et urbaines existantes notamment, les agences d'urbanisme, les conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement, les parcs naturels régionaux, les établissements publics fonciers locaux et les sociétés d'économie mixte ; ainsi que recourir au mécénat de compétences.

« La convention définit le projet économique, urbain et social de revitalisation du territoire concerné favorisant la mixité sociale, le développement durable et l'innovation dans les secteurs du commerce et de l'artisanat et délimite le ou les secteurs d'intervention dont l'un concerne nécessairement le centre-ville de la ville principale du territoire.

« L'élaboration du projet d'opération de revitalisation de territoire peut faire l'objet d'une concertation publique à l'initiative de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre concerné.

« L'opération de revitalisation de territoire est une opération programmée d'amélioration de l'habitat définie à l'article L. 303-1 lorsqu'elle en prévoit toutes les actions. Elle peut prévoir en outre tout ou partie des actions suivantes :

« 1° Un dispositif d'intervention immobilière et foncière visant la revalorisation des îlots d'habitat vacant ou dégradé, incluant des actions d'acquisition, de travaux et de portage de lots de copropriété ;

« 2° Un plan de relogement et d'accompagnement social des occupants, avec pour objectif prioritaire leur maintien au sein du même quartier requalifié ;

« 3° La mobilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne ;

« 4° La mise en œuvre d'un plan pour favoriser la transition énergétique du territoire, notamment l'amélioration de la performance énergétique du parc immobilier ;

« 5° La mise en place d'un projet social de territoire, prévoyant notamment des actions pour favoriser la mixité sociale et adapter l'offre de logement et de services publics et de santé à la perte d'autonomie des habitants ;

« 6° La mise en œuvre d'actions ou d'opérations d'aménagement, au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, intégrant les objectifs de l'opération, permettant l'aménagement des espaces et des équipements publics de proximité, prenant en compte les problèmes d'accessibilité, de desserte des commerces de centre-ville, de mobilité et la localisation des commerces en centre-ville ;

« 7° La mise en œuvre d'actions destinées à moderniser ou créer des activités économiques, commerciales, artisanales ou culturelles, sous la responsabilité d'un coordinateur ;

« 8° La mise en œuvre, en particulier en centre-ville, d'actions ou d'opérations tendant à la création, l'extension, la transformation ou la reconversion de surfaces commerciales et artisanales, au sens de l'article L. 325-1 du code de l'urbanisme ;

« 9° La création ou l'évolution des documents d'urbanisme rendue nécessaire pour atteindre les objectifs figurant dans la convention. Elle peut porter sur une procédure en cours dès lors que le projet de document d'urbanisme n'a pas été arrêté ou sur une évolution future du document arrêté ou approuvé.

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

« 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 à l'article L. 214-1 peut être délégué à l'opérateur en charge de la mise en œuvre des actions prévues au 7° ou au 8° du présent article.

« Les actions de l'opération de revitalisation de territoire peuvent, après avis des collectivités territoriales signataires, donner lieu, par le représentant de l'Etat dans le département, à la décision prévue au V de l'article L. 752-2 du code de commerce.

« Les conventions conclues en application du présent article peuvent être inscrites parmi les actions prévues 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° L'article L. 304-1 et le chapitre IV du titre préliminaire du livre III sont abrogés. Les opérations de requalification des quartiers anciens dégradés créées antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi peuvent être transformées en opérations de revitalisation de territoire par avenant à la convention de mise en œuvre initiale.

II. – L'article L. 752-2 du code de commerce est complété par cinq alinéas ainsi rédigés :

« IV. – Par dérogation aux dispositions de l'article L. 752-1 du code de commerce, ne sont pas soumis à autorisation d'exploitation commerciale les projets, mentionnés au 1° à 6° de cet article, qui s'implantent dans le secteur d'intervention en centre-ville de la ville principale objet d'une opération de revitalisation du territoire, tel que défini au I du L.303-2 du code de la construction et de l'habitation.

« V. – L'examen des demandes d'autorisation d'exploitation commerciale des projets mentionnés au 1° et au 4° de l'article L. 752-1 du présent code est suspendu lorsque, après avis des collectivités territoriales signataires de la convention d'opération de revitalisation du territoire mentionnée à l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation, le représentant de l'Etat dans le département décide par arrêté que les actions prévues par ladite opération sont propres à concourir à la préservation des centres-villes concernés et à la prévention de la vacance des locaux, dans un objectif d'aménagement du territoire et de protection du consommateur. La décision du représentant de l'Etat dans le département est prise 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 territoires concernés. La suspension d'examen des demandes d'autorisation d'exploitation commerciale des projets mentionnés au 1° et au 4° de l'article L. 752-1 du présent code vise exclusivement les projets situés dans les communes signataires de la convention d'opération de revitalisation de territoire mais hors des secteurs d'intervention de ladite opération.

« Le représentant de l'Etat dans le département peut étendre cette suspension aux projets de nature à compromettre gravement l'objectif de l'opération et qui sont situés dans des communes non signataires de la convention, appartenant à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre signataire ou limitrophe, après avis de ces communes et de leurs établissements publics de coopération intercommunale.

« Cette suspension est d'une durée maximale de trois ans. Le représentant de l'Etat dans le département peut, le cas échéant, la proroger d'un an maximum.

« Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions et modalités d'application du présent V. »

CHAPITRE II RENOVATION ENERGETIQUE

Article 55

L'article L. 111-10-3 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. L. 111-10-3.* – Des actions de réduction de la consommation d'énergie sont réalisées dans les bâtiments existants à usage tertiaire afin que le parc global concerné réduise ses consommations d'énergie d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050 par rapport à 2010.

« Les objectifs de réduction de consommation d'énergie applicables aux bâtiments peuvent être modulés en fonction :

« – de leur consommation énergétique de référence déterminée à partir de la consommation énergétique d'une année de référence précisée par décret et qui ne peut être antérieure à 2010 ;

« – de leur destination ;

« – de contraintes techniques, architecturales, ou patrimoniales ;

« – d'un changement de destination ou d'une évolution des usages ou de l'activité, et des facteurs de disproportion manifeste sur le plan économique.

« Les personnes soumises à l'obligation du 1^{er} alinéa transmettent régulièrement les informations et les consommations d'énergie des bâtiments concernés nécessaires au suivi et au contrôle de l'atteinte des objectifs mentionnés au 1^{er} alinéa.

« Une évaluation du respect de l'obligation de réduction des consommations d'énergie est annexée, à titre d'information :

« – en cas de vente, à la promesse ou au compromis de vente, ou à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente,

« – en cas de location, au contrat de bail.

« Le cas échéant, propriétaires et preneurs à bail sont solidairement soumis à l'obligation prévue au 1^{er} alinéa et définissent ensemble les moyens de la remplir.

« Un décret en Conseil d'Etat détermine :

« 1° Les bâtiments ou parties de bâtiments à usage tertiaire concernés par l'obligation prévue au premier alinéa, selon la destination du bâtiment, sa surface et l'activité qui y est exercée ;

« 2° Les modalités de suivi et de contrôle de cette obligation, telles que les modalités de transmission électronique des informations nécessaires au suivi de l'obligation, et en particulier des données de consommation d'énergie des obligés, à des fins de contrôle, d'études statistiques et d'évaluation de l'état énergétique du parc de bâtiments tertiaire dans son ensemble. Il détermine les données à renseigner sur la plate-forme informatique mise en place pour assurer cette transmission et les restrictions nécessaires à la protection de la confidentialité des données ;

« 3° Les modalités selon lesquelles l'évaluation et le constat du respect de l'obligation de réduction des consommations d'énergie sont établis ;

« 4° Les modalités d'information des salariés ou du public par voie d'affichage, ou tout autre moyen pertinent, des consommations énergétiques annuelles du bâtiment, en mentionnant les consommations de l'année de référence, des deux dernières années écoulées, ainsi que les objectifs passés et le plus proche objectif à venir. »

CHAPITRE III
LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET LES MARCHANDS DE SOMMEIL

Article 56

Le 2 de l'article 1649 *quater-0 B bis* du code général des impôts est complété par deux paragraphes ainsi rédigés :

« f) délits de soumission de personnes, dont la vulnérabilité ou l'état de dépendance sont apparents ou connus de l'auteur, à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine prévus par les articles 225-14, 225-15 et 225-16 du code pénal ;

« g) délits en matière d'habitat indigne prévus à l'article L. 1337-4 du code de la santé publique et aux articles L. 123-3, L. 511-6 et L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation. »

Article 57

I. – Le 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 :

« Cette mise en demeure précise que, à l'expiration du délai fixé, en cas de poursuite de la mise à disposition des locaux visés dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation, 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 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) A la première phrase du I, après les mots : « le département, » sont insérés les mots : « par arrêté, » ;

b) Le troisième alinéa du II est supprimé ;

c) Après le IV, il est ajouté un paragraphe ainsi rédigé :

« V. - L'arrêté d'insalubrité prévu au premier alinéa du I et au premier alinéa du 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, les mesures 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 par l'article L. 1331-28-1. » ;

b) Le III est supprimé.

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 à l'article 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'Etat dans le département.

« Son montant est modulé dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, 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 alors 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 de l'astreinte, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, 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'Etat. 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 à l'article L. 1331-28. 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, qui s'ajoute à celui du coût des mesures et des travaux exécutés d'office, est garanti par les dispositions prévues au 8° de l'article 2374 du code civil. Les articles L. 541-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation sont applicables. » ;

8° L'article L. 1334-2 est ainsi modifié :

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

« Cette décision précise que le propriétaire sera redevable du paiement d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues par le présent article :

« – à défaut dans le délai de dix jours à compter de la notification de la présente décision, soit de contestation de la nature des travaux envisagés, soit d'engagement de procéder à ceux-ci dans le délai fixé,

« – ou en cas de non-respect de son engagement de réaliser les travaux dans le délai fixé. » ;

b) Le septième alinéa est supprimé et remplacé par les alinéas ainsi rédigés :

« 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 :

« – à défaut de contestation dans le délai de dix jours mentionné au huitième alinéa ;

« – à défaut d'engagement dans le même délai ;

« – ou en cas d'absence de respect de son engagement de réaliser les travaux à l'issue du délai fixé dans la notification. » ;

c) Il est complété par cinq alinéas ainsi rédigés :

« Le montant de l'astreinte est modulé dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, 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 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 de l'astreinte, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, 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'Etat. 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.

« A défaut de réalisation des mesures et travaux prescrits au terme du délai indiqué dans la notification prévue au premier alinéa, le représentant de l'Etat 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. »

II. – 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) Le premier alinéa du III est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« A l'expiration du délai fixé, si 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 dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution. » ;

c) Au deuxième alinéa du III, après les mots : « à compter de la » sont insérés les mots : « date de » ;

d) Le troisième alinéa du III est ainsi rédigé :

« Le maire peut, lors de la liquidation de l'astreinte, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, 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. » ;

e) Au sixième alinéa du III, après la première phrase, 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 : «, à l'expiration du délai fixé, en cas de non-exécution des mesures et travaux prescrits, le propriétaire sera redevable du » ;

b) Le sixième alinéa est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« A l'expiration du délai fixé, si les mesures et travaux prescrits par 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 euros par jour de retard. L'astreinte est prononcée par arrêté du maire.

« Son montant est modulé dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution. » ;

c) Au septième alinéa, après les mots : « à compter de la » sont insérés les mots : « date de » ;

d) Le huitième alinéa est ainsi rédigé :

« Le maire peut, lors de la liquidation de l'astreinte, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, 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. » ;

e) Au onzième alinéa, après la première phrase, il est inséré 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 au douzième alinéa de l'article L. 301-5-1-2, les mots : « au III de l'article L. 1331-29 » est remplacés par les mots : « 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. » ;

b) Le premier alinéa du IV est supprimé ;

c) Les deuxième et troisième alinéas du IV sont déplacés et insérés après le sixième alinéa du même paragraphe ;

d) Le quatrième paragraphe du IV est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« 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 dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution. » ;

e) Au cinquième alinéa du IV, les mots « pour mettre fin à l'exposition au risque d'incendie ou de panique des occupants ou des voisins » sont supprimés ;

f) Après la première phrase du cinquième alinéa du IV, il est inséré 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. » ;

g) Au septième alinéa du IV, après les mots : « à compter de la » sont insérés les mots : « date de » ;

h) Le huitième alinéa du IV est ainsi rédigé :

« Le maire peut, lors de la liquidation de l'astreinte, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, 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. »

i) Le premier alinéa du V est ainsi rédigé :

« Lorsque l'arrêté de péril n'a pas été exécuté dans le délai fixé, le maire met en demeure le propriétaire d'y procéder dans un délai qu'il fixe et qui ne peut être inférieur à un mois. A défaut de réalisation des travaux dans le délai imparti dans 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 deuxième alinéa de l'article L. 541-1, les mots : « de l'article L. 1331-29 » sont remplacés par les mots : « des articles L. 1331-29-1 et L. 1334-2 » ;

6° L'article L.543-1 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « de l'article L. 1331-28 » sont remplacés par les mots : « des articles L. 1331-22 à L. 1331-29 », après les mots : « santé publique, », sont insérés les mots : « une décision prise en application de l'article L. 1334-2 du même code » et après les mots : « précise que, », la fin de l'alinéa est ainsi rédigée : « 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) Au troisième alinéa, les mots : « par la mise en demeure » sont supprimés et après les mots : « est notifié », la fin de l'alinéa est ainsi rédigé : « 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, le mot : « compétente » est inséré après : « autorité publique » et, après les mots : « copropriétaires défaillants », les mots : « dont le montant court à compter de la mise en demeure adressée au syndic de la copropriété » sont supprimés ;

e) Au sixième alinéa, les mots : « au III de l'article L. 1331-29 » sont remplacés par par les mots : « à l'article L. 1331-29-1 » ;

f) Au dernier alinéa, après les mots : « en application », les mots : « de l'article L. 1331-29 » sont remplacés par : « des articles L. 1331-22 à L. 1331-29 et L. 1334-2 ».

III. - Les dispositions des I et II sont applicables aux arrêtés, mises en demeure, injonctions et décisions pris à compter du lendemain de la date de publication des dispositions réglementaires d'application prévues au 7° du I et b du 1° du II et au plus tard à compter du 1^{er} janvier 2020.

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 douze mois à compter de la publication de la présente loi, toute mesure nécessaire au renforcement de la lutte contre l'habitat indigne relevant du domaine de la loi afin :

1° De simplifier les régimes de police administrative définis 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 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 de les harmoniser, en particulier en vue de faciliter la réalisation des mesures prescrites par l'autorité administrative dans ce cadre ;

2° De permettre un meilleur traitement de l'urgence en précisant notamment 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.

3° De faciliter l'organisation au niveau intercommunal des outils et moyens de la lutte contre l'habitat indigne, en particulier :

a) En modifiant les modalités de transfert aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre compétents en matière d'habitat des polices utilisées dans la 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, afin de donner un cadre plus stable à l'exercice de la compétence transférée et de sécuriser les actes juridiques pris pendant les phases transitoires de transfert de compétences ;

b) En favorisant, notamment au travers de mécanismes d'incitation financière, 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 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 afin de faciliter la délégation par le préfet de ses prérogatives 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 lorsqu'a été créé au niveau intercommunal un service mutualisant les moyens de la lutte contre l'habitat indigne et les immeubles dangereux.

Les dispositions de l'ordonnance prise en application du 3° peuvent faire l'objet d'une adaptation 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.

CHAPITRE IV
AMELIORER LE DROIT DES COPROPRIETES

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 du présent code. »

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

a) Au I, les mots : « ou sur requête » sont supprimés ;

b) Le III est remplacé par les dispositions suivantes :

« 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'Etat 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. »

« La notification des conclusions de l'expertise au représentant de l'Etat dans le département vaut signalement à l'autorité publique compétente dans le cadre des procédures prévues aux articles L. 1331-22 à L. 1331-30 du code de la santé publique et L. 123-3, L. 123-4, L. 129-1 à L. 129-6, L. 511-1 à L. 511-4, L. 511-5 et L. 511-6 du présent code. »

« Au vu des conclusions de l'expertise, le président du tribunal de grande instance, les parties dûment entendues ou appelées, peut déclarer l'état de carence du propriétaire, de la société civile immobilière, du syndicat des copropriétaires, de la société d'attribution ou de la société coopérative de construction. »

c) Le premier alinéa du IV est remplacé par les dispositions suivantes :

« IV. – L'ordonnance du président du tribunal de grande instance est notifiée au propriétaire, au syndicat des copropriétaires, aux copropriétaires, 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, à l'auteur de la saisine, à l'organisme payeur des allocations de logement mentionnées aux articles L. 542-1 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale et au maire de la commune ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat. » ;

3° A l'article L. 741-1, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Pour assurer le relogement, à titre temporaire ou définitif, des occupants des logements dans les copropriétés situées dans le périmètre des opérations mentionnées au premier alinéa du présent article, le maire et le président de l'établissement public de coopération intercommunale, signataires de la convention prévue au troisième alinéa du même article, peuvent user des prérogatives qu'ils tiennent des troisième et quatrième alinéas de l'article L. 521-3-3. » ;

4° Au 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.

II. – A l'article L. 522-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Un décret pris sur avis conforme du Conseil d'Etat 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 nécessaire pour la réalisation d'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. »

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

Article 60

I. – Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à procéder par 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 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 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 et adapter les règles d'organisation et de gouvernance de la copropriété, celles relatives à la prise de décision par le syndicat des copropriétaires ainsi que les droits et obligations des copropriétaires, du syndicat des copropriétaires, du conseil syndical et du syndic.

III. – L’ordonnance mentionnée au II est publiée dans un délai de douze mois à compter de la publication de la présente loi. L’ordonnance mentionnée au I est publiée 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

DIGITALISATION DU SECTEUR DU LOGEMENT

Article 61

I. – Dans les conditions prévues à l’article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par ordonnance toute mesure relevant du domaine de la loi pour renforcer la sécurité juridique dans l’établissement des contrats de location par des outils numériques et améliorer le recueil des données relatives aux contrats de location du parc locatif privé :

1° Définir les modalités et les conditions de l’agrément des services d’aide à l’établissement de contrats de location pris en application de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986;

2° Déterminer des obligations et modalités de transmission à l’Etat et à l’Agence Nationale d’Information pour le Logement de données relatives aux contrats de location nouvellement conclus, notamment pour ceux qui donnent droit à des avantages fiscaux liés à l’investissement locatif ;

3° Déterminer les obligations et modalités de transmission à l’Etat et à l’Agence Nationale d’Information pour le Logement de données relatives aux contrats de location conclus avant l’entrée en vigueur de la présente loi ;

4° Déterminer les modalités de conservation de ces données par l’Etat;

5° Déterminer les conditions de mise à disposition du public des résultats des traitements.

II. – L’ordonnance est publiée dans un délai de dix-huit mois à compter de la publication de la présente loi. Un projet de loi de ratification sera déposé devant le Parlement dans les trois mois suivant la publication de l’ordonnance prévue au présent article.

CHAPITRE VI
SIMPLIFIER LE DEPLOIEMENT DES RESEAUX DE COMMUNICATION
ELECTRONIQUE A TRES HAUTE CAPACITE

Article 62

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

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

2° Au deuxième alinéa du B, les mots : « deux mois » sont remplacés par les mots : « un mois ».

Article 63

Après le 5° de l'article L. 2122-1-3 du code général de la propriété des personnes publiques, il est inséré un 6° ainsi rédigé :

« 6° Lorsque le titre d'occupation est délivré à un opérateur de réseaux de communications électroniques ouverts au public pour l'installation d'équipements nécessaires au respect d'obligations ou d'engagements pris auprès de l'Etat ou d'une collectivité territoriale portant sur le déploiement de ces réseaux. »

Article 64

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

1° Au c, après les mots : « l'installation d'un tiers », les mots : « bénéficiant de servitudes ou lié par une convention de passage définie avec le propriétaire » sont supprimés et après les mots : « l'installation est déployée à proximité de celle », 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 » ;

2° Au cinquième alinéa, après les mots : « inférieur à », le mot : « trois » est remplacé par le mot : « deux ».

Article 65

Après le huitième alinéa du III de l'article L. 36-11 du code des postes et des communications électroniques, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« – une sanction pécuniaire, dont le montant est proportionné à la gravité du manquement, appréciée notamment au regard du nombre de locaux non raccordables ou de zones arrière de points de mutualisation sans complétude de déploiement, sans pouvoir excéder un plafond fixé à 1 500 € par local non raccordable ou 450 000 € par zone arrière de points de mutualisation sans complétude de déploiement, lorsque l'opérateur en cause ne s'est pas conformé à une mise en demeure portant sur le respect d'obligations de déploiement résultant d'un engagement de l'article L. 33-13 ; ».

CHAPITRE VII

DIFFUSION PAR VOIE HERTZIENNE DES DONNEES HORAIRES DU TEMPS LEGAL FRANÇAIS

Article 66

I. – Après le *I ter* de l'article L. 43 du code des postes et des communications électroniques, sont insérés les alinéas ainsi rédigés :

« *I quater*. – L'Agence nationale des fréquences gère, à la demande du ministre chargé des communications électroniques qui interviendra au plus tard deux ans après la promulgation de la présente loi, la diffusion par voie hertzienne terrestre des 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 des 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 préparer le cas échéant, l'extinction de la diffusion par voie hertzienne terrestre des données horaires, selon un calendrier et des modalités fixés par arrêté ministériel. »

II. – A compter de la date mentionnée au premier alinéa du *I quater* de l'article L. 43 du code des postes et des communications électroniques, dans sa rédaction résultant de la présente loi, l'Agence nationale des fréquences se substitue de plein droit à l'Etat dans les marchés et conventions conclus par l'Etat pour assurer la continuité de la diffusion par voie hertzienne terrestre des données horaires. 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'Etat n'entraîne aucun droit à résiliation ou à indemnisation pour les cocontractants. L'Agence nationale des fréquences et l'Etat informent conjointement les cocontractants de cette substitution.