

PROJET DE LOI

pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

NOR : ETLX1313501L/Bleue-1

EXPOSÉ DES MOTIFS

Face à la dégradation des conditions d'accès au logement et l'exacerbation des tensions sur les marchés immobiliers, le présent projet de loi vise à mettre en œuvre une stratégie globale, cohérente et de grande ampleur destinée à réguler les dysfonctionnements du marché, à protéger les propriétaires et les locataires, et à permettre l'accroissement de l'offre de logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires.

Le logement est un bien de première nécessité et le droit à un logement décent est un objectif protégé par la Constitution.

Pour garantir ce droit, le titre I^{er} du présent projet de loi s'inscrit au cœur de l'action volontariste engagée par le Gouvernement pour réguler les excès du parc privé. Les dégâts causés par la dérive des prix de l'immobilier ont largement entamé le pouvoir d'achat des ménages et éloigné du logement les plus fragiles d'entre eux. Ce constat rend indispensable une réelle maîtrise des coûts du logement, au premier rang desquels figurent les loyers. Le projet de loi répond à ce besoin par l'affirmation du rôle de régulation de la puissance publique qui se concrétise par la création d'un nouveau mécanisme d'encadrement des loyers dans les zones tendues et dotées d'un observatoire local de loyers.

En mettant en place la garantie universelle des loyers, le projet de loi porte une réforme majeure qui bénéficiera aussi bien aux locataires qu'aux propriétaires. Pour le locataire, nouveau régime permettra, outre l'accès au logement, un signalement rapide de l'impayé et le déclenchement simultané d'un accompagnement lorsqu'il est nécessaire. Pour le bailleur, la garantie représentera une protection tangible contre le risque d'impayé et un allègement visible des procédures.

Tarifs injustifiés et excessifs, non-respect des obligations, opacité, coûts de transaction trop élevés sont autant de mauvaises pratiques qui, tout en étant le fait d'une minorité, ont pu entacher et peser sur l'ensemble du secteur des professions immobilières. Le projet de loi entend donc moderniser en profondeur l'ensemble de ce secteur dont le rôle d'intermédiaire est essentiel au bon fonctionnement des marchés de l'immobilier. Il vise à réorganiser les professions, en définissant le cadre législatif de règles déontologiques et en améliorant le niveau des compétences et leurs conditions d'exercice. Ainsi, il permettra de restaurer la confiance des consommateurs en leur offrant davantage de garanties et en introduisant une plus grande transparence dans l'intermédiation immobilière.

Le projet de loi concrétise également l'engagement du gouvernement en faveur des personnes sans domicile, qui résulte du plan pluriannuel de lutte contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale adopté le 21 janvier 2013, en renforçant les outils de régulation et de gouvernance qui régissent le secteur de l'hébergement, en améliorant les conditions de mise en œuvre du droit au logement opposable, et en renforçant les dispositifs de prévention des expulsions.

Enfin, donner une place à l'innovation est une priorité de ce projet de loi. Elle se matérialise par les dispositions visant à favoriser les nombreuses expérimentations citoyennes qui émergent sur l'ensemble du territoire et proposent de nouveaux modes d'habitat, regroupées autour du terme fédérateur d'habitat participatif. Elles permettront de créer un cadre juridique adapté à la diversité des projets et des attentes des Français, tout en accompagnant le développement de nouvelles formes d'habitat soucieuses d'un renouveau du vivre ensemble dans le respect de valeurs partagées telle que la mixité, le partage, la défense de l'environnement et de la biodiversité.

Un deuxième titre est consacré à l'amélioration du parc existant, qui représente un enjeu d'autant plus central que près d'un million de personnes vivent encore en France dans des conditions présentant un risque pour leur santé ou leur sécurité.

Si une panoplie d'outils est aujourd'hui à la disposition de la puissance publique pour lutter contre cet habitat indigne, leur utilisation est parfois longue et complexe. Le Gouvernement entend améliorer l'efficacité de ces dispositifs afin de contraindre plus fortement les bailleurs à réaliser les travaux qui leur ont été prescrits et de donner un coup d'arrêt aux activités des marchands de sommeil qui prospèrent sur la misère d'autrui en extorquant des loyers indécents à des personnes qui n'ont pas d'autre choix.

Face à la spirale de la dette et de la dégradation qui touche un nombre croissant de copropriétés, il est nécessaire de repenser les règles de fonctionnement et de gouvernance de ces ensembles collectifs et d'enrichir les outils à la disposition de la puissance publique pour enrayer le phénomène. Le projet de loi poursuit à cette fin un double objectif : prévenir et guérir. La prévention doit constituer la priorité de l'action publique. Elle permet d'éviter aux copropriétés de sombrer dans le cercle vicieux de la dégradation dont elles ne pourront sortir qu'à la suite d'une action publique coûteuse. Le projet de loi vise ainsi à faciliter la connaissance et l'identification des ensembles en copropriété, à permettre une alerte précoce en cas de difficultés et à moderniser le fonctionnement des copropriétés pour qu'il constitue un frein plutôt qu'un facteur d'accélération de la dégradation. Lorsque la prévention échoue, la puissance publique doit alors jouer tout son rôle d'accompagnement et de tutelle de la copropriété sur la voie du redressement. Pour ce faire, les outils existants, procédure de désignation d'un mandataire *ad-hoc* ou d'un administrateur provisoire, seront renforcés et améliorés. Un dispositif ambitieux d'opération de requalification des copropriétés très dégradées sera mis en place.

Un troisième titre porte des dispositions améliorant la lisibilité et l'efficacité des politiques du logement.

La transparence doit structurer le processus d'attribution de logements sociaux, dont les règles de fonctionnement sont peu lisibles aujourd'hui. A travers la simplification de la demande et la consécration du droit à l'information des demandeurs, le projet de loi impulse deux axes de progrès en la matière.

La cohérence que le projet de loi aspire à sauvegarder passe aussi par la modernisation et le renforcement des moyens de pilotage des politiques nationales et locales du logement. Du point de vue de la gouvernance, le projet de loi a pour objet de rétablir un mode de coopération contractuel entre l'Etat et les partenaires sociaux, membres d'Action logement, à élargir les délégations de compétence aux collectivités territoriales engagées en matière d'habitat et à améliorer la réglementation des organismes de logement social.

Enfin, un quatrième et dernier titre porte réforme du droit de l'urbanisme. L'engagement de construire 500 000 logements par an, dont 150 000 logements sociaux, demeure l'un des objectifs prioritaires pour le Gouvernement. Pour assurer la transition écologique des territoires tout en donnant aux acteurs les moyens d'atteindre cet objectif, il est essentiel de travailler à la fois à l'aménagement et au développement du territoire, d'une part, mais aussi à la préservation des espaces naturels et agricoles, d'autre part.

Le présent projet de loi propose à cet effet des mesures en matière d'urbanisme visant à accroître l'effort de construction de logements, tout en freinant l'artificialisation des sols et en luttant contre l'étalement urbain.

Il existe plusieurs leviers pour concilier ces deux objectifs prioritaires : la rénovation des règles d'urbanisme, une politique d'anticipation foncière, une planification stratégique et des procédures et outils d'aménagement modernisés. Ainsi, faciliter la construction de logements dans des zones déjà urbanisées permet de densifier la ville et d'éviter la consommation d'espace naturel et agricole.

Le Gouvernement souhaite mettre en place, par ce projet de loi, les conditions d'un urbanisme qui réponde aux besoins des habitants, tant en termes de logements, d'accès aux emplois et aux services, de qualité du cadre de vie et de préservation de l'environnement.

TITRE I^{er} : FAVORISER L'ACCES DE TOUS A UN LOGEMENT DIGNE ET ABORDABLE

Le titre I^{er} du présent projet de loi vise à favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable, en s'appuyant sur cinq instruments principaux :

- la régulation du marché locatif privé : constatant que les inégalités d'accès au logement se sont particulièrement accrues ces dernières années sous le double effet de l'accroissement des loyers dans les zones les plus chères, et de la modération de la progression des revenus des locataires comparés aux revenus moyens des ménages, le projet de loi réforme en profondeur la loi du 6 juillet 1989 régissant les rapports locatifs, pour instaurer un régime d'encadrement des loyers qui permettra de redonner du pouvoir d'achat aux locataires ;

- la sécurisation des rapports locatifs : afin de sécuriser les bailleurs du parc privé contre les risques d'impayés, il est instauré un régime de garantie universelle des loyers, qui permettra, en protégeant les bailleurs, de limiter les effets discriminants d'une sélection excessive des locataires. Parallèlement la protection des locataires est renforcée en améliorant les dispositifs de prévention des expulsions locatives ;

- la modernisation du cadre d'exercice des professions immobilières : le projet de loi réforme la loi du 2 janvier 1970 sur l'exercice des professions immobilières afin d'accroître l'efficacité du secteur, de garantir les conditions de transparence des prix et de qualité des prestations nécessaires au développement de ces activités, et de mieux contrôler et sanctionner les manquements à la loi et aux règles de déontologie ;

- l'organisation de parcours de l'hébergement au logement : le projet de loi renforce les outils de régulation et de gouvernance qui régissent le secteur de l'hébergement, et améliore les conditions de mise en œuvre du droit au logement opposable ;

- le développement de nouvelles formes d'accès au logement par l'habitat participatif : le projet de loi crée un nouveau cadre juridique permettant à des personnes de se réunir autour d'un projet de construction ou d'acquisition de leurs logements.

CHAPITRE I^{ER} : LES RAPPORTS ENTRE PROPRIETAIRES ET LOCATAIRES DANS LE PARC PRIVE

Ce chapitre modifie et complète le cadre juridique des rapports locatifs entre bailleurs et locataires tant pour les logements nus que pour les logements meublés constituant la résidence principale du preneur. Les dispositions de ce chapitre amendent donc substantiellement 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, mais aussi complètent et intègrent la réglementation applicable aux logements meublés.

La loi du 6 juillet 1989 précitée, dont l'équilibre initial a été remis en cause par des modifications successives, ne répond plus aux attentes de l'ensemble des acteurs et ne prend pas en compte les profondes évolutions que connaît le secteur locatif depuis vingt ans. Elle n'a pas permis d'enrayer la hausse continue des taux d'efforts supportés par les locataires, ni de résoudre la forte conflictualité entre bailleur et locataire qui caractérise ce secteur.

Le projet de loi tend donc à moderniser la loi du 6 juillet 1989 susmentionnée afin de sécuriser les locataires et les bailleurs et de mieux équilibrer leurs rapports au cours des moments essentiels de la relation bailleurs-locataires : recherche de logement, entrée dans les lieux, conditions d'occupation, sortie du logement. L'ensemble des modifications doit ainsi contribuer à un apaisement des rapports locatifs.

Le projet de loi vise aussi à diminuer le coût du logement pour le locataire, qui a atteint un niveau insoutenable pour nombre de nos concitoyens, ainsi qu'à maîtriser le risque d'impayés pour le bailleur dans un contexte de crise économique. Dès lors, un mécanisme pérenne d'encadrement des loyers est mis en place dans des zones définies en fonction de tensions locatives importantes afin que le niveau et l'évolution du loyer appliqué au locataire soit contenu et le cas échéant diminué.

L'article 1^{er} apporte une série de modifications au chapitre I^{er} du titre I^{er} de la loi du 6 juillet 1989 susmentionnée.

Le 1^o qui modifie l'article 1^{er}, harmonise, dans un but de cohérence, les critères de discriminations prohibés dans l'accès au logement avec les critères de discrimination interdits par le code pénal à son article 225-1.

Le 2^o qui modifie l'article 2, redéfinit le champ d'application de la loi susvisée. Les modifications apportées tendent à clarifier et préciser les notions citées dans l'article. Ainsi, la notion d'habitation principale est remplacée par la notion de résidence principale définie comme le logement occupé au moins huit mois par an. La notion de location à caractère saisonnier est remplacée par la notion de locations meublées touristiques, définie comme des logements offerts en location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile. Enfin des modifications rédactionnelles et de mise en cohérence sont introduites. Ainsi, s'agissant des locations meublées touristiques, l'article 2 est mis en cohérence avec l'article L. 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation qui exclut la fourniture d'un diagnostic de performance énergétique pour ce type de locations.

Le 3^o qui modifie l'article 3, dédie exclusivement cet article au contrat de bail, les dispositions relatives à l'état des lieux ayant été inscrites dans un autre article.

Il renforce la sécurisation du contrat de location en imposant aux parties d'établir le bail dans le respect d'un bail type, à définir par décret en Conseil d'Etat. Par ailleurs, il intègre de nouvelles mentions obligatoires telles que le nom du locataire, les équipements, le montant et la description des travaux effectués depuis la fin du dernier contrat ou du dernier renouvellement, les références de loyers dans les zones tendues et le montant du dernier loyer acquitté par le dernier locataire.

Il améliore l'information des parties par la création d'une notice informative annexée au bail et comportant des éléments rappelant le cadre juridique de la location (droits et obligations des parties, moyens de traitement des litiges...). Le contenu de cette notice doit être déterminé par un arrêté du ministre en charge du logement.

Un mécanisme de mise en conformité du bail relatif à la mention de surface est inséré pour rendre effectif l'action en diminution de loyer.

Enfin, il comporte des modifications rédactionnelles et de mise en cohérence avec la nouvelle architecture de la loi.

Le 4° qui remplace l'article 3-1 dont le contenu a été transféré dans un nouvel article (article 3-3), permet au locataire d'intenter une action judiciaire afin d'obtenir, sous certaines conditions, une diminution de loyer proportionnelle à l'écart constaté avec la surface réelle du logement.

Le 5° modifie l'article 3-2 de la loi. L'article 3-2 traite désormais de l'état des lieux. Ce nouvel article tend à fiabiliser le contenu des états de lieux d'entrée et de sortie, à favoriser leur comparaison et à diminuer le contentieux lié à la sortie du logement loué. Aussi, à l'instar de ce qui est prévu pour le contrat de location, il est créé un modèle type d'état des lieux, lequel est défini par décret en Conseil d'Etat. Les modalités d'établissement de cet état des lieux sont, de plus, davantage encadrées, notamment par un parallélisme des formes entre l'état de lieux d'entrée et de sortie, et la remise d'un exemplaire signé à chacune des parties. Par ailleurs, un droit de rectification de l'état des lieux d'entrée est ouvert au locataire pendant une semaine à compter de son établissement.

Le 6° qui crée un nouvel article 3-3 reprend, en les actualisant, les dispositions relatives au dossier de diagnostic technique annexé au contrat de location, contenues initialement dans l'article 3-1 de la loi susvisée.

Le 7° qui complète l'article 4 relatif aux clauses interdites au contrat de location, interdit ainsi l'introduction dans le bail de clauses relatives aux pénalités contractuelles.

Le 8° qui modifie l'article 5 relatif aux conditions de rémunération des intermédiaires, clarifie le contenu et la prise en charge des prestations assurées par les intermédiaires lors de la mise en location d'un logement. Ainsi, il prévoit la prise en charge exclusive par le bailleur des frais liés à la mise en location d'un logement. En revanche, la prise en charge des prestations de réalisation de l'état des lieux et de rédaction du bail, bénéficiant à l'ensemble des parties, est partagée entre bailleur et locataire. Les montants facturables au locataire correspondant à ces prestations sont plafonnés réglementairement afin qu'ils correspondent au coût réel de la prestation assurée au locataire et ainsi éviter certains abus.

Le 9° modifie la rédaction de l'article 6 par mesure de coordination pour prendre en compte les modifications de l'article 2 de ladite loi.

Le 10° modifie la rédaction de l'article 7 relatif aux obligations du locataire. Un alinéa est ajouté afin de prendre en compte les modifications apportées au code de la sécurité sociale.

Il prévoit qu'un décret en Conseil d'Etat définira les modalités de prise en compte de la vétusté en matière de réparations locatives dont l'appréciation s'avère aujourd'hui délicate et constitue l'une des sources de conflit entre bailleur et locataire, lors de la sortie des lieux.

Des modifications rédactionnelles permettent de clarifier et de préciser l'obligation des locataires de laisser exécuter les travaux d'amélioration, source de conflit. Cette obligation est ainsi étendue aux opérations préparatoires aux travaux.

L'alinéa ouvre également un recours spécifique au profit du locataire pour faire cesser des travaux à caractère abusif entrepris par le propriétaire du logement loué.

Enfin, afin de trouver une alternative à la résiliation du bail en cas de défaut d'assurance du locataire, il permet au bailleur de contracter une assurance couvrant les risques locatifs en lieu et place du locataire et de récupérer auprès de ce dernier le montant de la prime d'assurance. Des dispositions encadrent strictement cette mesure afin de préciser l'étendue des risques assurables et les modalités de récupération auprès du locataire et de permettre au locataire défaillant de souscrire lui-même une assurance.

Le 11° qui crée un article 7-1, encadre les régularisations tardives des charges et des loyers. Le délai de prescription est ainsi porté à trois ans pour l'ensemble des actions en paiement dérivant d'un contrat de bail, à l'exception des actions en révision de loyer qui sont prescrites au terme d'un délai d'un an.

Le 12° modifie l'article 8 relatif à la sous-location pour sécuriser le sous-locataire et améliorer son information, cette mesure impose la transmission par le locataire de l'accord du bailleur et la copie du bail en cours au sous-locataire.

L'article 2 du projet de loi modifie le chapitre II du titre I^{er} de la loi du 6 juillet 1989 susmentionnée.

Le 1° qui modifie l'article 11-1 de la loi susmentionnée relatif aux ventes à la découpe, étend le champ d'application de cet article aux immeubles vendus par lot de plus de cinq logements.

Le 2° qui modifie l'article 14 relatif au transfert du contrat de bail en cas d'abandon ou décès du locataire, donne une définition de la notion d'abandon de logement.

Le 3° apporte des modifications rédactionnelles à l'article 14-1 relatif à l'abandon du logement.

Le 4° qui modifie l'article 15 relatif aux congés prévoit d'une part, la création d'une notice d'information à l'attention du locataire sur les obligations du bailleur et les voies de recours ouvertes au locataire, et d'autre part la réduction du délai de préavis dans les zones tendues à un mois. Il introduit par ailleurs des modifications rédactionnelles.

L'article 3 modifie le chapitre III du titre I^{er} de la loi du 6 juillet 1989 susmentionnée.

Le 1° qui modifie l'article 16, adapte les dispositions relatives aux observatoires des loyers au nouveau dispositif d'encadrement des loyers introduit dans la loi. Il précise les modalités de création, d'agrément et les missions des observatoires locaux des loyers.

Le 2° qui modifie l'article 17 relatif au loyer des logements, introduit un nouveau dispositif d'encadrement des loyers, mis en place dans certaines zones tendues dotées d'un observatoire des loyers.

Sur ces territoires, et à partir des données représentatives des loyers pratiquées produites par les observatoires des loyers, un arrêté annuel du préfet de département fixe pour chaque catégorie de logement trois indicateurs de loyers :

- un loyer médian de référence ;
- un loyer médian de référence majoré ;
- un loyer médian de référence minoré.

Sur les territoires concernés, le loyer de base fixé dans le contrat pour les nouvelles locations ou les relocations ne peut excéder le loyer médian de référence majoré correspondant aux caractéristiques du logement. En deçà de ce plafond de loyer, mentionné nécessairement dans le bail, le loyer est fixé librement par les parties.

Pour certains logements présentant des caractéristiques qui le justifient et que les indicateurs de loyers ne peuvent prendre en compte, le contrat peut déroger à ce plafond en imputant au loyer un complément de loyer exceptionnel.

Dans ce cas, le locataire dispose dans les trois mois suivant la signature du bail de la possibilité de demander une diminution ou une annulation de ce complément de loyer. Cette demande comprend nécessairement en premier lieu une phase amiable formalisée par une tentative de conciliation.

Une fois ces démarches effectuées et en cas d'échec de la phase amiable, la demande du locataire peut être portée devant le juge qui déterminera, le cas échéant, la diminution du complément de loyer applicable depuis la conclusion du bail.

Le 3° qui crée un nouvel article 17-1, modifie les conditions d'évolution du loyer en cours de bail qui sont actuellement prévues au *d* de l'article 17 de cette loi. Cette évolution peut intervenir conséquemment à une révision de loyer ou à un accord exprès des parties relatif à la réalisation de travaux d'amélioration.

La révision annuelle du loyer, limitée à l'indice de référence des loyers (IRL) est applicable sans qu'il soit nécessaire de prévoir une clause spécifique dans le bail. Par ailleurs, le délai d'application de cette révision par le bailleur est limité à un an suivant sa date de prise d'effet. Enfin, la révision de loyer ne s'applique pas rétroactivement. Elle ne joue qu'à partir du moment où le bailleur a indiqué au locataire sa volonté de l'appliquer.

D'autre part, l'article prévoit aussi qu'une majoration de loyer peut intervenir par accord des parties, *via* une clause spécifique ou un avenant au contrat, en prévision ou suite à des travaux d'amélioration. Cette majoration de loyer acceptée par le locataire ne peut valablement lui ouvrir droit à une action en diminution du loyer.

Il crée également un nouvel article 17-2, modifie les conditions d'évolution du loyer à l'occasion d'un renouvellement de bail, qui sont aujourd'hui prévues au *c* de l'article 17 de cette loi. Il prévoit les modalités de réajustement du loyer en fonction des loyers médians de référence majoré ou minoré en vigueur au moment du renouvellement. Le réajustement du loyer lors d'un renouvellement de bail est limité aux zones concernées par le dispositif d'encadrement des loyers prévues au I de cet article.

Il prévoit la possibilité de recours en diminution du loyer par le locataire dès lors que le loyer est supérieur au loyer médian de référence majoré. Par ailleurs, il ouvre au bailleur un recours en réévaluation du loyer si le loyer appliqué au locataire est inférieur au loyer médian de référence minoré. En cas de désaccord entre les parties sur ce réajustement, il est prévu une procédure amiable de règlement du litige devant de la commission départementale de conciliation préalablement à la saisine du juge dans des délais strictement déterminés. En cas de hausse de loyer, un mécanisme d'étalement de cette hausse dans le temps est également prévu.

Le 4° qui modifie l'article 18 relatif au recours à un décret annuel d'encadrement des loyers, redéfinit le champ d'application du décret annuel encadrant le montant de l'évolution des loyers. Ce dispositif s'appliquera dans les zones d'urbanisation particulièrement tendues, telles que définies à l'article 232 du code général des impôts instaurant la taxe sur les logements vacants. Les litiges issus de l'application de ce décret doivent faire l'objet d'une saisine obligatoire préalable devant la commission départementale de conciliation compétente.

Le 5° supprime l'article 19 relatif aux loyers de référence utilisés initialement dans les dispositifs de réévaluation des loyers manifestement sous évalués. Ces données perdent leur utilité suite aux modifications apportées par ailleurs et la mise en place des observatoires des loyers.

Le 6° qui modifie l'article 20, renforce les attributions des commissions départementales de conciliation. Leur champ de compétence est complété par le traitement des litiges relatifs aux congés délivrés par les parties.

Le 7° qui modifie l'article 20-1 relatif aux litiges liés aux logements indécents, met en cohérence ce dispositif avec les modifications apportées dans le titre II de la loi.

Le 8° qui modifie l'article 21 relatif à la quittance, prévoit que tant le bailleur que son mandataire ont l'obligation de transmettre gratuitement une quittance au locataire. De plus, la gestion des avis d'échéance et des quittances ne peut donner lieu à une facturation.

Le 9° qui modifie l'article 22 relatif au dépôt de garantie, consacre la jurisprudence aménageant les modalités de restitution des dépôts de garantie au bailleur dans un immeuble en copropriété et ouvrant au bailleur la possibilité de conserver une fraction du dépôt de garantie, limitée à 20%, au-delà du délai légal de restitution. Par ailleurs, il prévoit que la rétention illégale du dépôt de garantie par le bailleur est sanctionnée par le versement au locataire d'une pénalité par mois de retard équivalente à 10 % du dépôt. Enfin, il introduit des ajustements rédactionnels en insérant la possibilité de remettre les clés au mandataire du bailleur, et l'obligation pour le locataire de donner ses coordonnées futures.

Le 10° qui modifie l'article 22-1 relatif au cautionnement, prévoit la nullité du cautionnement dès lors que le bailleur a contracté une autre forme de garantie. Il prévoit par ailleurs un ajustement destinée à lever les obstacles à la colocation en mettant fin à la clause de solidarité incluse dans le contrat de bail pour un colocataire quittant le logement si celui-ci est remplacé par un nouveau colocataire et avec l'accord de son bailleur.

Le 11° qui modifie l'article 22-2 relatif à la liste des pièces pouvant être demandées au candidat locataire, introduit le principe d'une liste exhaustive des pièces exigibles, définie par décret en Conseil d'Etat. Ces dispositions se substituent à la liste des pièces interdites.

Le 12° qui modifie l'article 23 relatif aux charges récupérables prévoit que les pièces justificatives des charges pourront être transmises, le cas échéant, par voie dématérialisée, et que la copie et l'envoi pourront faire l'objet d'une facturation à prix coûtant par le bailleur. Par ailleurs, il prévoit qu'en cas de régularisation tardive des charges, à savoir plus d'un an après leur exigibilité, le locataire peut bénéficier d'un paiement par douzième.

Le 13° qui modifie l'article 24-1 relatif à la représentation des locataires par une association, supprime la nécessité d'un agrément pour les associations représentatives siégeant à la commission nationale de concertation. En effet, cet agrément n'existe pas, les associations concernées étant désignées par décret pour y siéger.

Le 14° modifie l'article 25 relatif aux mesures transitoires du titre I^{er} de la loi du 6 juillet 1989 susmentionnée en supprimant l'ensemble des dispositions superflues, seule la référence à certains décrets étant maintenue, afin de ne pas supprimer leur base légale.

Le 15° supprime l'article 25-2 relatif à l'exception faite à la Polynésie française.

L'article 4 insère après le titre I^{er} un titre I^{er}-bis « Des rapports entre bailleurs et locataires dans les logements meublés résidence principale » à la loi du 6 juillet 1989 précitée.

Ce titre vise à renforcer la protection des locataires de logement meublés, en étendant l'application du titre I à cette catégorie de logement, tout en tenant compte de la spécificité de ce type de locations.

L'article 25-2-1 définit le champ d'application du titre sur les locations meublées. Il prévoit que les dispositions du titre I^{er}-bis s'appliquent aux locations meublées dès lors qu'elles constituent la résidence principale du preneur. Il prévoit aussi de rendre applicable à ces locations certaines dispositions du titre I^{er} de la loi susvisée et relatives à l'état des lieux, au dossier de diagnostic technique, aux clauses réputées non écrites, à la rémunération des intermédiaires, aux obligations des parties, et aux règles de prescription. Enfin, les logements conventionnés à l'aide personnalisée au logement ainsi que les logements-foyers, meublés, sont exclus du champ de ces dispositions.

L'article 25-2-2 définit la notion de logement meublé, auparavant laissée à l'appréciation de la jurisprudence.

L'article 25-2-3 précise les règles spécifiques relatives à l'inventaire et à l'état détaillé du mobilier du logement meublé. Cet article complète les éléments prévus à l'article 3-2, également applicable aux logements meublés, d'un inventaire et un état détaillé du mobilier. Ces documents seront établis selon les mêmes modalités que l'état des lieux.

L'article 25-2-4 introduit un régime dérogatoire concernant le dépôt de garantie des logements meublés. Afin de tenir compte des coûts de remise en état liés à l'ameublement du logement, le dépôt de garantie applicable aux locaux meublés ne pourra dépasser un montant correspondant à deux mois de loyer.

L'article 25-2-5 fixe la durée et les conditions de reconduction du bail des logements meublés. Il prévoit que le contrat de bail, établi par écrit, doit respecter un bail type et que sa durée est d'au moins un an, ou neuf mois pour les étudiants. Ce contrat de bail ne peut être reconduit que dans le cas où sa durée est de un an.

L'article 25-2-6 détermine les règles de congés applicables aux logements meublés. Il prévoit que la résiliation du contrat est possible à tout moment par le locataire à condition de respecter un préavis de un mois. Trois mois avant l'expiration du contrat, le bailleur peut informer le locataire des nouvelles conditions prévues au contrat. En cas d'acceptation de ces nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour un an.

Le bailleur peut aussi mettre fin au contrat dans trois hypothèses : la reprise personnelle, la vente ou un motif légitime et sérieux. Le bailleur doit alors en informer le locataire trois mois avant le terme du contrat de bail selon des modalités prévues par l'article.

L'article 25-2-7 encadre le loyer des logements meublés. Il adapte à cette catégorie de logements les dispositions des articles 17 à 18 de la loi du 6 juillet 1989. Dès lors, dans les zones définies par cet article, le préfet de département encadre le loyer des meublés en fixant la majoration applicable aux valeurs de référence contenues dans l'arrêté prévu à l'article 17. Cet article prévoit aussi les modalités de révision du loyer des logements meublés à l'IRL.

L'article 25-2-8 relatif aux charges locatives prévoit deux modalités d'imputation de celles-ci. Le bailleur peut opter pour un mécanisme de provision de charges régularisables telles que prévues à l'article 23 du titre I^{er} de la loi susvisée ou appliquer un forfait dont le montant fixé dans le contrat et ne peut faire l'objet d'aucune régularisation.

L'article 25-2-9 étend la compétence des commissions départementales de conciliation au traitement des litiges relatifs aux logements meublés.

L'article 5 adapte les dispositions de l'article 40 de la loi du 6 juillet 1989, relatif à l'application aux baux des habitations à loyer modéré (HLM) et aux baux de la loi de 1948, pour tenir compte des évolutions et modifications apportées à la loi de 1989 susmentionnée par le présent projet de loi .

L'article 6 définit les modalités d'applications particulières de la loi pour les contrats de locations nues ou meublées en cours lors de son entrée en vigueur. Il prévoit que ces contrats demeurent soumis au cadre juridique qui leur était applicable, à l'exception de certaines dispositions rendues applicables qui ne bouleversent pas substantiellement l'équilibre du contrat.

L'article 7 remplace les dispositions de l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation relatives aux logements meublés en assurant la cohérence de cet article avec la création d'un titre dédiés aux logements meublés dans la loi du 6 juillet 1989.

CHAPITRE II : METTRE EN PLACE UNE GARANTIE UNIVERSELLE DES LOYERS

L'article 8 et unique de ce chapitre prévoit les conditions de création d'une garantie universelle des loyers au 1er janvier 2016.

Ce dispositif permettra d'indemniser les impayés de loyer de l'ensemble des bailleurs du parc locatif privé, en location nue ou meublée, afin de sécuriser les relations entre bailleurs et locataires via une large mutualisation des risques, d'encourager la mise en location des logements vacants, de lutter contre des pratiques parfois excessives de sélection à l'entrée des logements locatifs, et de favoriser l'accès au logement locatif des populations fragiles (étudiants, jeunes, personnes à revenus modestes ou précaires). Afin de donner sa pleine portée au dispositif, il devra se substituer au mécanisme de cautionnement sur les logements éligibles à la garantie.

Afin de préfigurer et mettre en place le dispositif de garantie, il est créé un nouvel établissement public administratif de l'Etat, qui sera chargé dans un premier temps de préfigurer, puis dans un second temps d'administrer le dispositif, directement ou par le biais d'opérateurs, et de le contrôler.

La phase de préfiguration permettra de préciser les mesures d'encadrement financier permettant de réduire l'aléa moral et préserver l'équilibre économique du dispositif. Elle aura également pour objet de définir des mesures d'accompagnement social pour les locataires en impayé, afin de favoriser leur maintien dans le logement et permettre de traiter en amont les situations difficiles.

Ce temps de préfiguration permettra aussi de définir et de mettre en place des mesures transitoires pour assurer une bonne articulation entre les dispositifs existants et le nouveau régime de garantie.

A l'issue de cette phase, le dispositif devra être complètement opérationnel, de la déclaration de sinistre, à l'indemnisation et au traitement des situations, pour les nouveaux baux conclus à partir du 1er janvier 2016.

L'agence sera administrée par un conseil d'administration, composé de représentants de l'Etat, de personnalités qualifiées et de représentants de l'Union des salariés et des entreprises pour le logement, tête du réseau Action logement, qui pourront contribuer financièrement au dispositif dans des conditions à préciser. Ce conseil d'administration sera assisté d'un comité d'orientation.

CHAPITRE III: RENFORCER LA FORMATION, LA DEONTOLOGIE ET LE CONTROLE DES PROFESSIONS DE L'IMMOBILIER

Le chapitre III du titre I^{er} du présent projet de loi a pour objet d'améliorer les conditions d'exercice des activités d'entremise et de gestion immobilières régies par 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, dite loi Hoguet.

Il vise à renforcer la régulation de ce secteur d'activités et à restaurer, dans un contexte de crise économique et d'augmentation continue de la dépense de logement, la confiance du public à l'égard des professionnels de l'immobilier.

Le I de l'article 9 modifie le titre I^{er} de la loi Hoguet pour renforcer les obligations de compétences et les modalités de contrôle permanent s'imposant aux professionnels de l'immobilier régis par cette même loi.

Le 1^o modifie l'article 1^{er} de la loi Hoguet en ajoutant dans la liste des activités qu'elle régit, l'activité de syndic de copropriété pour bien la distinguer de l'activité de gestion immobilière et lever toute ambiguïté.

Le 2^o, en modifiant l'article 1-1, permet aux professionnels relevant de la loi Hoguet de se livrer à une activité de location d'immeuble avec la carte « gestion immobilière », mais uniquement dès lors que la location constitue l'accessoire d'un mandat de gestion.

Le 3^o, en modifiant l'article 3 de la loi Hoguet, confie la délivrance des cartes des professionnels de l'immobilier aux chambres de commerce et d'industrie territoriales, ces cartes professionnelles étant actuellement délivrées par les préfetures. Ce transfert vise à simplifier la démarche de la délivrance des cartes, d'en améliorer l'efficacité et d'en assurer un suivi plus régulier.

Il consacre également, dans la loi, le pouvoir de contrôle du garant sur les professionnels qu'il garantit. Cette mesure, favorable aux consommateurs, tend au renforcement de la surveillance exercée a priori sur la gestion financière des professionnels de l'immobilier manipulant des fonds.

Le 4^o, en créant un article 3-1, soumet à une obligation de formation continue les titulaires de la carte professionnelle ainsi que les personnes habilitées par ces derniers à négocier et s'entremettre ou s'engager pour leurs comptes et les dirigeants d'établissement. Le renouvellement de la carte professionnelle est subordonné au respect de cette obligation de formation continue par le titulaire de la carte.

Le 5^o, qui modifie l'article 4 de la loi, instaure l'obligation pour les personnes habilitées par le titulaire de la carte professionnelle à négocier et s'entremettre ou s'engager pour son compte, qu'elles soient salariées ou agents commerciaux, de justifier d'une compétence professionnelle qui sera définie par décret en Conseil d'Etat.

Il soumet également à une obligation d'assurance responsabilité civile professionnelle les agents commerciaux habilités par le titulaire de la carte professionnelle et leur interdit de diriger un établissement. Il précise que les agents commerciaux ne peuvent recevoir ou détenir, directement ou indirectement, des sommes d'argent, des biens, des effets ou des valeurs ni en disposer. Il précise enfin que l'obligation de compétence professionnelle ne pèse pas sur les personnes qui disposent d'une habilitation à la date d'entrée en vigueur de la loi.

Le 6°, qui modifie l'article 4-1, renforce l'obligation actuelle de transparence des professionnels à l'égard de leurs clients. Il étend ainsi l'obligation d'information des liens capitalistiques ou juridiques qu'ils ont avec les sociétés financières et les établissements bancaires aux liens qu'ils ont avec l'ensemble des entreprises susceptibles d'intervenir au profit de leurs clients. Il étend également le champ d'application de cette obligation aux personnes habilitées par le titulaire de la carte professionnelle et aux dirigeants d'établissement.

Le 7°, qui modifie l'article 5, exclut les sommes représentatives des commissions ou des rémunérations de celles qui doivent obligatoirement figurer sur les registres. Les sommes qui doivent y figurer sont principalement celles détenues par les professionnels pour le compte de leurs clients afin d'être soumises au contrôle du garant. Le contrôle du garant ne se justifie pas pour les rémunérations et les commissions.

Le 8° modifie l'article 6 de la loi Hoguet qui encadre les relations entre les professionnels de l'immobilier et leurs clients.

Les dispositions introduites par le *a* obligent les professionnels à informer leurs clients sur les moyens qu'ils entendent mettre en œuvre pour accomplir la mission qui leur a été confiée dans le cadre d'un mandat, qu'il soit simple ou exclusif. Le consommateur sera ainsi en mesure de mieux évaluer la manière dont le professionnel de l'immobilier remplit la tâche pour laquelle il l'a mandaté.

Celles introduites par le *b* pose le principe d'une limitation du montant de l'indemnité due par le client qui a conclu l'opération de transaction sans l'intermédiaire de l'agent immobilier alors que le mandat qu'il lui avait été confié comportait une clause d'exclusivité. La détermination de ce montant est renvoyée à un décret.

Enfin, le *c* apporte un encadrement de la convention qui lie les marchands de listes aux propriétaires des biens inscrits sur les listes en prévoyant une clause d'exclusivité obligatoire aux termes de laquelle, pendant une durée limitée, le propriétaire du bien ne peut confier la location ou la vente de son bien à un autre professionnel de l'immobilier.

Le 9° crée un article 6-1 qui vise à apporter aux clients une meilleure information sur le montant de la rémunération de l'agent immobilier, permettant ainsi une meilleure concurrence dans ce domaine d'activité.

Le 10° vise à apporter un meilleur encadrement de la reconduction tacite des mandats et à interdire la reconduction tacite des mandats exclusifs afin de permettre aux clients insatisfaits de se défaire plus facilement du mandat et de permettre une meilleure concurrence entre les professionnels.

Le 11° modifie l'article 8-1 afin de le mettre en conformité avec l'article 3 modifié de la loi Hoguet. Il s'agit d'une mesure de coordination.

Le 12° prévoit une transmission automatique par les commissions régionales ou interrégionales de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières, de toute information relative à des infractions ou manquements mentionnés à l'article L. 141-1 du code de la consommation susceptibles d'être imputables aux professionnels soumis à la loi Hoguet, afin de renforcer le contrôle administratif exercé sur leurs activités par les agents de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes, compétents par ailleurs pour rechercher et constater les infractions à certaines dispositions de la loi Hoguet au titre de l'article L 141-1 du code de la consommation.

Le II crée dans la loi Hoguet un nouveau titre II *bis* consacré à l'encadrement et au contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières, lequel se subdivise en deux chapitres.

Le chapitre I^{er} crée le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières chargé de concourir au bon exercice des activités des professionnels de l'immobilier relevant de la loi Hoguet.

Le conseil propose au garde des sceaux les représentants des professionnels chargés de siéger aux commissions régionales et interrégionales de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières.

Ses missions, sa composition et ses modalités de fonctionnement seront fixées par décret.

Cet organisme aura un rôle consultatif. Il proposera notamment au garde des sceaux, ministre de la justice, les règles constituant le code de déontologie, les règles relatives à la compétence et à l'aptitude professionnelles et les règles relatives à l'obligation de formation continue. Il aura également pour rôle de favoriser le recours aux voies amiables de résolution des litiges entre les professionnels et leurs cocontractants et de participer à une meilleure connaissance du marché de la transaction et de la gestion.

Le chapitre II traite du contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières. Il comporte deux sections.

Les professionnels concernés se voient assujettis dans ce cadre à une obligation de confidentialité (article 13-2 nouveau).

L'article 13-3 nouveau prévoit que le code de la déontologie des professionnels soumis à la loi Hoguet est fixé par décret en Conseil d'Etat.

Le chapitre III est relatif à la discipline de ces professionnels de l'immobilier.

L'article 13-4 nouveau pose le principe et définit les conditions de leur responsabilité disciplinaire et des modalités de sa prescription.

L'article 13-5 crée les commissions régionales ou interrégionales de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières qui sont les instances disciplinaires compétentes pour les professionnels concernés.

L'article 13-6 fixe la composition de ces instances. Elles comprennent des représentants des professionnels de l'immobilier et de leurs cocontractants, des représentants de l'Etat, dont le préfet de région qui la préside, un magistrat de l'ordre judiciaire, le président ou le vice-président de la chambre de commerce et d'industrie de région et un membre de professions juridiques ou judiciaires qualifié dans le domaine de l'immobilier.

L'article 13-7 précise les modalités de mise en œuvre du principe du contradictoire de la procédure disciplinaire.

L'article 13-8 fixe les sanctions disciplinaires qui peuvent être prononcées par ces commissions.

L'article 13-9 institue une possibilité de recours devant les tribunaux administratifs à l'encontre des décisions des commissions de contrôle.

L'article 13-10 prévoit que chaque commission de contrôle tient à jour un fichier des personnes sanctionnées.

Le III renforce les régimes de sanctions s'appliquant aux professionnels de l'immobilier.

Son 1° modifie l'intitulé du titre III.

Le 2° crée une sanction pénale en cas de violation de l'interdiction définitive ou temporaire d'exercer prononcée par une commission régionale ou interrégionale de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières.

Le 3° crée une sanction administrative en cas de mise en location par un professionnel soumis à la loi Hoguet d'un logement constituant un habitat indigne ou frappé d'un arrêté de péril assorti d'une interdiction d'habiter.

Le IV soumet les agents immobiliers à l'obligation de communiquer certaines informations à l'observatoire des loyers afin de permettre une meilleure connaissance du marché de la location de logements.

Le V et le VI précisent les modalités d'entrée en vigueur et les dispositions transitoires.

CHAPITRE IV : AMELIORER LA PREVENTION DES EXPULSIONS

Le plan pluriannuel contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale, adopté le 21 janvier 2013 par le Comité interministériel de lutte contre les exclusions, identifie deux axes d'amélioration de la prévention des expulsions locatives, d'une part traiter les impayés le plus en amont possible et d'autre part renforcer le rôle des commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) et assurer une meilleure articulation avec les fonds de solidarité pour le logement (FSL).

Pour répondre au premier objectif, **l'article 10** introduit à l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs des dispositions prévoyant l'obligation pour les bailleurs personnes morales (hors société civiles immobilières (SCI) familiales) de saisir la CCAPEX au moins deux mois avant l'assignation sous peine d'irrecevabilité de celle-ci.

Cette saisine est réputée constituée lorsque l'impayé a été préalablement signalé aux organismes payeurs des aides personnelles au logement. Les dispositions prévues aux articles L. 442-6-1 et L. 353-15-1 du code de la construction et de l'habitation qui avaient le même objet sont en conséquence supprimées.

L'article 24 de la loi de 1989 est également modifié afin de :

- compléter les mentions obligatoires que doivent faire apparaître les commandements de payer afin d'informer le locataire sur la possibilité de saisir le FSL ;

- désigner la CCAPEX parmi les instances pouvant transmettre au juge le diagnostic social et financier prévu au stade de l'assignation ; la CCAPEX sera également destinataire de ce diagnostic s'il n'a pas été produit par elle ;

- permettre que la saisine de la CCAPEX au moins deux mois avant l'assignation, ainsi que la notification de l'assignation au préfet, puissent être effectuées par voie électronique, en prévision du développement d'une application informatique de gestion dont le déploiement dans les services déconcentrés de l'Etat est prévu en 2014.

Enfin, les dispositions de cet article 24 sont réordonnées pour une meilleure lisibilité.

L'article 11 a pour objet de renforcer la coordination départementale des actions de prévention des expulsions par la réaffirmation des chartes de prévention prévue au II de l'article qui en précise les modalités d'adoption et d'évaluation devant le comité responsable du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et la CCAPEX.

En conséquence l'article 121 de la loi du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions qui créait initialement les chartes de prévention est abrogé au III.

Il crée également au II un nouvel article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement qui précise et renforce le rôle des CCAPEX. Il définit sa double mission d'instance de coordination, d'évaluation, et de pilotage du dispositif départemental de prévention des expulsions locatives et d'instance d'examen de situations individuelles. Il précise les conditions de sa saisine. Afin de faciliter et sécuriser les échanges d'information, l'article prévoit que les membres de la commission et les personnes chargées de l'instruction soient soumises au secret professionnel.

Un article 7-3 est créé dans cette même loi du 31 mai 1990 afin de rétablir la disposition transférant les compétences de la commission départementale des aides publiques au logement (CDAPL) aux organismes payeurs. Cette disposition se trouve actuellement à l'article 4 de la loi du 31 mai 1990, lequel est réécrit au chapitre 5 de ce projet de loi.

Enfin, l'article L. 412-5 du code des procédures civiles d'exécution est modifié au I afin que le préfet, informé par les huissiers d'un commandement d'avoir à libérer les locaux, en informe la CCAPEX.

CHAPITRE V : FACILITER LES PARCOURS DE L'HEBERGEMENT AU LOGEMENT

Les dispositions de ce chapitre du projet de loi concrétisent l'engagement du Gouvernement en faveur de l'hébergement et de l'accès au logement des personnes sans domicile et bénéficiant de faibles ressources, qui résulte du plan pluriannuel contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale adopté le 21 janvier 2013.

Ces évolutions législatives consacrent juridiquement les services intégrés d'accueil et d'orientation (SIAO), renforcent la gouvernance au niveau régional et l'articulation logement - hébergement par un élargissement du champ de compétence des comités régionaux de l'habitat et la fusion des plans départementaux d'accueil, d'hébergement et d'insertion (PDAHI) avec les plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), développent la participation des personnes prises en charge à l'élaboration, au suivi et à l'évaluation de la politique d'hébergement, améliorent les dispositifs relatifs au droit au logement opposable (DALO), et simplifient les règles de domiciliation.

Les dispositions proposées s'inscrivent tout à la fois dans le code de l'action sociale et des familles, d'une part pour l'aide sociale d'Etat assurée en application du 8° de l'article L. 121-7 et mobilisée en complément de l'aide sociale de droit commun gérée par les départements, d'autre part pour la mention des nouveaux plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), le code de la construction et de l'habitation et la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

Section 1 - Accueil, hébergement, accompagnement vers le logement

Sous-section 1 Consacrer juridiquement les services intégrés d'accueil et d'orientation

L'article 12 consacre dans le code de l'action sociale et des familles le service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO), acteur central de la politique d'hébergement. Créé par circulaire du 8 avril 2010, le SIAO ne dispose pas à ce jour d'un cadre juridique adapté à l'affirmation de son rôle et à l'accomplissement de ses missions. L'objectif du présent article est de créer ce cadre juridique afin de renforcer sa légitimité et d'améliorer son action.

Cet article pose donc le principe de l'existence dans chaque département d'un SIAO exerçant ses missions sous l'autorité du préfet et dans le cadre d'une convention avec l'Etat. Ce service, compétent à la fois sur le volet urgence et le volet insertion/logement accompagné, est départemental. Toutefois, afin de tenir compte des caractéristiques et contraintes particulières de chaque département, il peut être organisé en antennes infra-départementales, sous l'égide d'une structure départementale unique. Une coordination régionale des SIAO est organisée par le préfet de région.

Le service intégré d'accueil et d'orientation a pour objectifs de garantir un traitement équitable des demandes, d'améliorer la fluidité entre l'hébergement et le logement et d'améliorer la connaissance des personnes et de leurs besoins.

Sur la base de ces objectifs, le service intégré est positionné comme plateforme unique départementale de coordination et de régulation du secteur de l'accueil, de l'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement des personnes sans domicile. L'article en précise les missions, parmi lesquelles : recenser toutes les places d'hébergement, y compris les places financées par l'allocation de logement temporaire, les logements en résidence sociale et les logements en intermédiation locative existant sur le territoire départemental, gérer le service d'appel téléphonique d'urgence dénommé « 115 » ou encore traiter les demandes des personnes sans domicile ou éprouvant des difficultés à se loger en raison de leurs ressources.

Pour assurer ses missions, le SIAO peut conclure des conventions, avec un certain nombre d'acteurs locaux, publics et privés : ceux assurant l'accueil, l'hébergement et le logement des personnes sans domicile (acteurs du dispositif de veille sociale, personnes morales assurant une mission d'hébergement et les missions d'accueil, évaluation sociale et accès aux droits, organismes exerçant des activités d'intermédiation locative, résidences sociales et résidences hôtelières à vocation sociale), les bailleurs sociaux, les dispositifs spécialisés d'hébergement et d'accompagnement (dispositif d'accueil des demandeurs d'asile, service pénitentiaire d'insertion et de probation), les collectivités territoriales, les agences régionales de santé et les établissements de santé et médico-sociaux.

L'article définit également les obligations du secteur de l'hébergement et du logement accompagné vis-à-vis du SIAO. Les personnes morales gérant des places d'hébergement, y compris celles gérant des places financées par l'allocation de logement temporaire, et les pensions de familles financées par l'Etat ont pour obligation de mettre à disposition du SIAO l'ensemble de leurs places, d'informer de la disponibilité de places et d'accueillir une personne orientée par le SIAO, sauf exceptions dûment motivées.

Afin de tenir compte des règles spécifiques du code de la construction et de l'habitation qui les régissent, les obligations des personnes morales gérant des places de logement accompagné, à l'exception des pensions de famille, financées par l'Etat sont aménagées. Elles informent le SIAO de leurs places vacantes ou susceptibles de l'être et examinent les orientations faites par le service selon les règles qui leur sont propres.

Sous- section 2 Renforcer la gouvernance au niveau régional et l'articulation entre le logement et l'hébergement

Les articles 13 à 16 ont pour objectif de renforcer la gouvernance au niveau régional et l'articulation logement/hébergement (CRHH, PDALHPD, loi Besson).

L'article 13 étend les attributions du comité régional de l'habitat (CRH) au domaine de l'hébergement et permet d'associer à la concertation des partenaires positionnés dans le champ de l'hébergement. Les dispositions actuelles se limitaient à une consultation préalable des membres du CRH avant l'approbation d'un plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées qui depuis la loi du 25 mars 2009 incluait le plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion.

Le projet de loi modifie l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les différentes dispositions législatives citant cette instance. Le CRH, étendu à l'hébergement, devient le comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH).

Cette modification est également apportée au conseil départemental de l'habitat institué dans les départements et régions d'outre-mer.

L'article 14 procède à la fusion du plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion (PDAHI) avec le plan départemental pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) qui devient le « plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées » (PDALHPD), permettant d'assurer dans les territoires la cohérence des réponses en matière de logement et d'hébergement et de faciliter les parcours de l'hébergement vers le logement. En effet, la loi du 25 mars 2009 avait acté l'obligation d'inclure le PDAHI dans le PDALPD, sans toutefois supprimer la distinction entre les deux plans. Il en résultait des difficultés dans le pilotage et les modes de production de ces deux documents.

Le I de **l'article 14** modifie les dispositions de l'article L. 312-5-3 du code de l'action sociale et des familles relatives au PDAHI et procède à un renvoi aux dispositions de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement dite loi Besson.

Le II modifie les dispositions de la loi Besson relatives au PDALPD.

Il est créé un nouvel article 1-1 qui reprend et rassemble différentes définitions relatives à la lutte contre l'habitat indigne nécessaire à l'application de la loi Besson.

Il est procédé à une réécriture partielle des dispositions des articles 2 à 4 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement pour intégrer de façon cohérente et lisible les dispositions relatives au secteur de l'accueil, de l'hébergement, de l'accompagnement vers l'insertion et le logement.

L'article 2 est modifié pour intégrer les éléments constitutifs du PDAHI sur les besoins en logement et en hébergement des personnes prises en charge par le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement dans le nouveau plan départemental fusionné dénommé « plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ».

L'article 3 modifié porte sur la gouvernance du PDALHPD et prévoit qu'il y soit associé les personnes concernées qu'elles soient accueillies ou logées, ainsi que les organismes agréés au titre des activités de maîtrise d'ouvrage d'insertion, d'ingénierie financière, technique et sociale, d'intermédiation locative et de gestion locative sociale. Cet article précise les missions du comité responsable du plan co-présidé par le représentant de l'Etat dans le département et le président du conseil général.

L'article 4 de la loi Besson est réécrit afin de définir le contenu du plan de manière plus cohérente. Le I fixe une durée maximale de six ans au PDALHPD. Le II instaure le principe d'une évaluation territorialisée des besoins des publics du plan. Le III précise les publics prioritaires. Le IV liste les différentes mesures qui doivent être définies par le plan afin de répondre aux besoins préalablement identifiés.

Le nouvel article 4-1 reprend les modalités d'élaboration du plan.

Le nouvel article 4-2 prévoit la présentation par le président du conseil général de bilans annuels, bilan d'activité du fonds de solidarité pour le logement (FSL) déjà prévu dans la loi Besson auquel est ajoutée la contribution des services sociaux du conseil général à l'accompagnement social lié au logement, aux enquêtes sociales et aux diagnostics sociaux.

Le III de l'**article 14** fixe des délais particuliers d'élaboration pour la première génération de plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.

L'**article 15** vise à préciser les modalités de fonctionnement des fonds de solidarité pour le logement (FSL).

L'article 6 de la loi Besson est modifié afin que les règlements intérieurs des FSL prévoient plus systématiquement des aides au titre des dettes de loyer et de facture d'énergie, d'eau et de téléphone, y compris dans le cadre de l'accès à un nouveau logement. Il précise que les mesures d'accompagnement comprennent notamment l'accompagnement des ménages dans la recherche d'un logement et les diagnostics sociaux menés sur les ménages menacés d'expulsion.

Cet article est par ailleurs modifié afin de renforcer la capacité des FSL à soutenir les associations, centre communaux d'action sociale (CCAS) / centres intercommunaux d'action sociale (CIAS) ou autres organismes qui pratiquent l'intermédiation locative à travers l'aide au supplément de dépenses de gestion.

L'article 6-2 de la loi Besson est modifié en vue de renforcer la prise en charge des situations de menace d'expulsion par les FSL ainsi que l'articulation des FSL avec la CCAPEX.

Les articles 5, 6 et 6-1 à 6-3 de la loi Besson font par ailleurs l'objet de modifications de cohérence au regard des dispositions prévues à l'article 14.

L'**article 16** procède à des mesures de cohérence dans diverses dispositions législatives rendues nécessaires par les modifications apportées par les articles 14 et 15.

Sous-section 3 Développer la participation des personnes accueillies ou accompagnées

L'**article 17** s'inscrit dans le prolongement de la loi n° 2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale qui a initié l'association des personnes prises en charge aux projets des établissements autorisés de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles en créant les conseils de vie sociale et met en œuvre une des mesures majeures du Plan pluriannuel contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale.

Il vise à étendre et diversifier la participation des personnes à la définition et à l'évaluation des politiques publiques les concernant. A cet effet, il pose tout d'abord le principe de la participation des personnes accueillies ou ayant été prise en charge à l'élaboration, au suivi et à l'évaluation du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement des personnes sans domicile. Un décret précisera les instances de concertation retenues pour assurer cette participation ainsi que les modalités d'organisation de ces instances. Il s'agira de prévoir cette participation au niveau national comme au niveau local, et de s'appuyer sur les outils existants.

Par ailleurs, il étend les règles de participation existantes dans les établissements autorisés de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles aux établissements du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement ne relevant pas du régime de cet article.

Section 2 - Améliorer les dispositifs relatifs au droit au logement opposable (DALO)

L'article 18 permet de proposer des logements sociaux en bail glissant à des ménages bénéficiant du DALO tout en encadrant ce dispositif.

Le bail glissant a vocation à permettre l'accès des ménages en difficulté au statut de locataire en titre au terme du bail glissant, après une première période durant laquelle le ménage est souslocataire du logement. Un ménage qui connaît des difficultés particulières peut ainsi être, non pas accompagné vers le logement, mais accompagné vers le statut de locataire, ce qui deviendra effectif dès lors qu'il aura acquis la capacité à assumer les obligations résultant d'un bail à son nom.

Aujourd'hui, le dispositif du bail glissant est utilisé sans être suffisamment encadré par les textes, l'article L. 442-8-3 se limitant à prévoir un examen périodique de la situation du sous-locataire destiné à évaluer sa capacité à assumer les obligations résultant d'un bail à son nom. Il convient en conséquence de l'encadrer davantage, d'une part, en précisant les engagements que doit prendre le sous-locataire, d'autre part, en fixant les conditions qui permettent la sortie du bail glissant au profit du sous-locataire.

Par ailleurs, le code de la construction et de l'habitation ne prévoit pas la possibilité pour le préfet de proposer ce type de dispositif aux demandeurs reconnus prioritaires et à loger en urgence par la commission de médiation, alors qu'il peut s'avérer pertinent pour ce type de public. Il est donc proposé de modifier le code de la construction et de l'habitation afin de permettre au préfet, dans le cadre de son obligation de relogement d'un demandeur prioritaire, de proposer un logement social en bail glissant à des ménages bénéficiant du DALO.

L'article 19 a pour objectif de faciliter l'hébergement des personnes reconnues prioritaires pour un hébergement au titre du droit au logement opposable.

Actuellement, lorsqu'un demandeur d'hébergement, de logement de transition, de logement foyer ou de résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS) est déclaré prioritaire par la commission de médiation, le préfet doit selon la loi « proposer » un accueil dans l'une de ces formules. En pratique, il oriente la personne vers un gestionnaire de structure d'hébergement en vue de son hébergement ou à un gestionnaire de logements de transition ou de logement-foyers ou de résidence hôtelière à vocation sociale en vue de son relogement, sans que le caractère obligatoire de l'accueil de la personne figure dans la loi.

Il est proposé de permettre au préfet de désigner les personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO en vue d'un hébergement, ou de l'une des autres formules prévues par la loi, au service intégré d'accueil et d'orientation, qui fait l'objet d'une nouvelle disposition législative complétant le code de l'action sociale et des familles, afin que celui-ci les oriente vers une structure d'hébergement ou un gestionnaire de logements de transition, logement-foyers ou RHVS disposant de places ou de logements pouvant répondre à leurs besoins. La mesure tend à améliorer l'efficacité de la procédure et à clarifier les obligations qui résultent de la reconnaissance du DAHO, ainsi qu'à donner au préfet des pouvoirs analogues à ceux qu'il détient vis-à-vis des bailleurs sociaux pour les bénéficiaires du DALO logement.

L'article 20 permet aux commissions de médiation de requalifier un recours destiné à obtenir un hébergement, un logement de transition ou un logement dans logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale en recours en vue de l'obtention d'un logement ordinaire. Aujourd'hui, lorsqu'un demandeur d'hébergement dépose un recours devant la commission de médiation afin de se voir reconnaître une priorité pour l'accès à un hébergement, un logement de transition ou un logement dans logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, la commission est liée par l'objet de la saisine. Les textes ne lui permettent pas de requalifier un « recours-hébergement » en « recours logement ». Pourtant, la situation de certains demandeurs justifierait la reconnaissance d'une priorité pour un logement plutôt que pour un hébergement (ou un logement de transition, un logement-foyer ou une RHVS). Or, le demandeur n'a à l'heure actuelle que la possibilité de saisir à nouveau la commission de médiation, afin de faire reconnaître son droit au logement. Cette procédure est chronophage et la commission de médiation qui requalifierait d'elle-même un recours aujourd'hui est placée dans une situation d'insécurité juridique. Il est donc proposé de permettre à la commission de médiation d'opérer une telle requalification de la saisine, lorsque le dossier le justifie et que le requérant remplit les conditions de reconnaissance du DALO stricto sensu, afin de rendre la procédure plus fluide.

La commission de médiation devant se prononcer dans un délai de six semaines pour un recours hébergement (contre trois mois pour un recours logement), il est proposé que lorsque la commission de médiation prend une telle décision de réorientation, le délai de réponse soit celui des décisions DALO stricto sensu et d'éviter ainsi des saisines de la commission de médiation d'une demande portant sur l'hébergement en argumentant pour la requalification en demande de logement.

Section 3 – Simplifier les règles de domiciliation

Le renforcement de l'accès au droit est une composante essentielle du plan pluriannuel de lutte contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale. Le plan prévoit que « Des mesures de simplification des procédures de domiciliation et la remobilisation des préfets chargés de coordonner l'action des structures chargées de la domiciliation seront mises en œuvre en 2013 ».

Cette simplification est attendue tant pour les bénéficiaires que pour les structures qui leurs viennent en aide (CCAS, associations, ...). Les règles relatives à la domiciliation des personnes sans domicile stables sont diverses : domiciliation de droit commun de l'article L. 264-1 du code de l'action sociale et des familles, domiciliation des demandeurs d'asiles, liée à la commune de rattachement des gens du voyage, domiciliation dans le cadre de l'aide médicale d'Etat.

L'article 21 vise à aligner sur les règles de droit commun du code de l'action sociale et des familles, les dispositions relatives aux bénéficiaires de l'aide médicale d'Etat (AME) ainsi que celles relatives aux demandeurs d'asile.

Mais cet article va au-delà puisqu'il affirme que l'exercice des droits civils est aligné sur le droit commun.

Le 1° du I et le a) du 2° concernent la suppression de la spécificité de la domiciliation pour les bénéficiaires de l'AME et l'aligne donc sur le droit commun.

Le a) du 2° du I et le II alignent les droits civils sur la notion de domicile au sens du code civil.

Le a) du 2° du I intègre la procédure de domiciliation de l'asile dans les dispositions de droit commun. Toutefois le 4° prévoit qu'un décret un Conseil d'Etat sera pris pour la domiciliation relative à l'asile, permettant le cas échéant de préciser certaines dispositions spécifiques relevant du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile (CESEDA).

Le 3° du I précise que les étrangers sollicitant l'AME, une demande d'asile ou l'aide juridictionnelle sont bien éligibles au dispositif de droit commun. En ce qui concerne l'aide juridictionnelle, cette disposition permet de mettre fin à une contradiction de texte puisque l'article L. 264-2 (troisième alinéa) et l'article 3 de la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique étaient en contradiction.

Les textes réglementaires feront l'objet de modification afin de concrétiser l'unification des dispositifs. Ces modifications tiendront compte des modalités de financement spécifiques qui découlent de l'actuel article R. 741-2 pris en application du L. 741-1 du CESEDA.

CHAPITRE VI : CREER DE NOUVELLES FORMES D'ACCES AU LOGEMENT PAR L'HABITAT PARTICIPATIF

Constituant une troisième voie pour le logement, l'habitat participatif peut se décrire comme un regroupement de ménages mutualisant leurs ressources pour concevoir, réaliser et financer ensemble leur logement, au sein d'un bâtiment collectif. D'une grande diversité, ces projets sont construits selon des valeurs essentielles comme la non spéculation, la solidarité, la mixité sociale, l'habitat sain et écologique, la mutualisation d'espaces et de ressources. Cette réappropriation de l'acte de concevoir son habitat témoigne du souhait d'un lien social renouvelé et contribue à la fabrication de la ville au sens large que le Gouvernement entend soutenir, promouvoir et développer.

Le chapitre VI du titre I^{er} du présent projet de loi a ainsi pour objet de définir les sociétés d'habitat participatif et de créer deux nouveaux types de société, les coopératives d'habitants et les sociétés d'autopromotion, répondant à cette définition.

Il vise en cela à constituer un nouveau cadre juridique destiné à permettre à des personnes de se réunir autour du projet de construction ou d'acquisition de l'immeuble qui abritera leurs logements ainsi que des espaces partagés. Ces personnes ont la qualité d'associé et acquièrent donc au préalable des parts sociales de ces sociétés. Elles participent activement à la conception et aux décisions relatives à la construction ou à l'acquisition de l'immeuble, puis le cas échéant, à la gestion des immeubles.

Les sociétés d'habitat participatif pourront notamment prendre la forme d'une coopérative d'habitants ou d'une société d'autopromotion.

Il comprend un seul article, l'article 22.

L'**article 22** a pour objet d'insérer, au livre II du code de la construction et de l'habitation, un titre préliminaire intitulé « Les sociétés d'habitat participatif ».

Ce titre préliminaire comporte un article L. 200-1 ainsi que trois chapitres.

L'article L. 200-1 vise à définir dans la loi les sociétés d'habitat participatif comme des sociétés qui permettent à des personnes de s'associer afin de construire l'immeuble qui abritera leurs logements et des espaces destinés à un usage commun en participant activement à la conception et aux décisions relatives à la construction ou à l'acquisition de l'immeuble, puis le cas échéant, à la gestion des immeubles.

Le chapitre I^{er} est intitulé « Les coopératives d'habitants » et comprend les articles L. 201-1 à L. 201-12.

L'article L. 201-1 définit les sociétés coopératives d'habitants comme étant des sociétés à capital variable soumises aux dispositions des articles L 231-1 à L 231-8 du code de commerce, aux titres I^{er}, II, II *ter* et IV de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 modifiée portant statut de la coopération et prévoit qu'elles peuvent aussi bien prendre la forme civile que la forme commerciale.

L'article L. 201-2 précise l'objet social de ces sociétés qui est de fournir à leurs associés personnes physiques la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et de contribuer au développement de la vie collective. Il ouvre toutefois une possibilité de déroger à l'obligation de résidence principale et renvoie les conditions de cette dérogation à un décret en Conseil d'Etat. Il permet à la société soit d'acquérir l'immeuble, soit de le construire.

L'article L. 201-3 ouvre la possibilité pour les coopératives d'habitants d'offrir des services à des tiers dans un cadre défini.

L'article L. 201-4 prévoit la possibilité pour les statuts d'interdire la cession de parts sociales avant l'attribution en jouissance des logements, un décret en Conseil d'Etat devant déterminer les possibilités de déroger à cette interdiction. Cette interdiction peut notamment être nécessaire pour stabiliser les ressources financières de la société durant la phase de construction et d'appropriation de l'immeuble.

L'article L. 201-5 a pour objet d'encadrer le retrait et l'exclusion des associés ainsi que la cession des parts sociales. Il détermine notamment les prix de cession et de remboursement des parts sociales.

Afin de préserver l'équilibre financier de la coopérative et de permettre un bon état d'entretien de l'immeuble, l'article L. 201-6 prévoit l'obligation pour la coopérative de constituer des provisions pour gros travaux d'entretien et de réparation, pour vacance des logements et pour impayés de la redevance.

L'article L. 201-7 rend obligatoire l'adoption d'un règlement prévoyant notamment les modalités de répartition des charges relatives aux services collectifs et aux éléments d'équipement commun.

L'article L. 201-8 prévoit la conclusion d'un contrat coopératif entre la coopérative et chaque associé ainsi que les modalités de sa cessation. Ce contrat a pour objet de déterminer les conditions de jouissance de chaque associé et notamment de déterminer la redevance dont il devra s'acquitter.

L'article L. 201-9 prévoit qu'en cas de décès d'un associé coopérateur, ses héritiers ou légataires disposent d'un délai de deux ans pour signer un contrat coopératif. Cet article prévoit également que la perte de la qualité d'associé coopérateur entraîne la cessation du contrat coopératif et la perte du droit de jouissance.

Les articles L. 201-10, L. 201-11 et L. 201-12 instaurent des obligations tenant à l'appartenance de ces sociétés à la famille des coopératives et prévoient également des dérogations à la loi du 10 septembre 1947 précitée.

Le chapitre II est intitulé « Les sociétés d'autopromotion » et comprend les articles L. 202-1 à L. 202-10.

L'article L. 202-1 définit les sociétés d'autopromotion comme étant des sociétés à capital variable qui peuvent aussi bien prendre la forme civile que la forme commerciale.

L'article L. 202-2 précise l'objet social de ces sociétés qui est de fournir à leurs associés personnes physiques la propriété ou la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et d'entretenir et animer les lieux de vie collective qui y sont attachés. Il ouvre toutefois une possibilité de déroger à l'obligation de résidence principale et renvoie les conditions de cette dérogation à un décret en Conseil d'Etat. Il décrit le processus permettant d'aboutir à la construction de l'immeuble.

L'article L. 202-3 prévoit qu'un état descriptif de division est annexé aux statuts. Ce document permet un passage sous le statut de la copropriété en cas d'attribution en propriété mais aussi en cas de dissolution de la société lorsque les statuts ont prévu une attribution en jouissance. Il prévoit également qu'est annexé aux statuts un règlement de copropriété ou un règlement en jouissance et que tous ces documents doivent être adoptés avant le commencement des travaux de construction de l'immeuble.

Les articles L. 202-4 et L. 202-5 fixent les obligations des associés relatives au paiement des appels de fonds nécessités par la construction ainsi que les conséquences du non-paiement.

L'article L. 202-6 détermine les droits des associés dans le capital social de la société.

L'article L. 202-7 vise à déterminer les modalités de participation des associés aux charges relatives aux services collectifs, aux éléments d'équipement commun ainsi qu'aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes et des espaces communs. Il détermine également les droits de vote pour les décisions concernant la gestion ou l'entretien de l'immeuble.

L'article L. 202-8 détermine les modalités de répartition des droits de vote des associés.

L'article L. 202-9 prévoit les conditions de retrait des associés selon que les statuts de la société prévoient une attribution en propriété ou une attribution en jouissance ainsi que les motifs d'exclusion d'un associé. Il fixe également les conséquences du retrait ou de l'exclusion d'un associé.

L'article L. 202-10 a pour objet de prévoir les conditions de la dissolution de la société d'autopromotion.

Le chapitre III est intitulé « Dispositions communes » et comprend les articles L. 203-1 à L. 203-8.

Les articles L. 203-1 et L. 203-2 ont pour objet de permettre à des personnes morales de prendre une participation au capital social des sociétés d'habitat participatif et de limiter cette participation. Parmi ces personnes morales, pourront être associés notamment des organismes d'HLM, des sociétés d'économie mixte ainsi que des organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion auxquels il devra être attribué un nombre de logements proportionnel à leur participation dans le capital social de la société.

L'article L. 203-3 détermine la manière d'acquérir la qualité d'associé d'une société d'habitat participatif.

L'article L. 203-4 donne aux sociétés d'habitat participatif, par le biais d'une consultation, la possibilité de faire participer les locataires des associés, et notamment les locataires des organismes d'HLM associés, aux décisions de la société.

L'article L. 203-5 a pour objet de limiter la responsabilité des associés à leur apport dans le capital social.

L'article L. 203-6 vise à permettre la transformation d'une société préexistante en société d'habitat participatif.

L'article L. 203-7 a pour objet d'instituer une obligation de souscrire une garantie d'achèvement de l'immeuble pour les sociétés d'habitat participatif ayant pour objet la construction d'un immeuble afin de sécuriser l'opération de construction. Il renvoie à un décret en Conseil d'Etat pour définir les conditions de cette garantie.

L'article L. 203-8 prévoit qu'un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'applications de ce titre.

TITRE II - LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET LES COPROPRIETES DEGRADEES

Au-delà de l'indispensable effort de production de logements pour remédier à la pénurie de l'offre, l'amélioration du parc existant constitue un enjeu essentiel pour les conditions de vie de nos concitoyens. Alors qu'on estime à 420 000 le nombre de logements indignes dans notre pays, c'est à dire qui font peser un risque sérieux à la santé ou à la sécurité de leurs occupants, il est de la responsabilité de la puissance publique d'agir.

Certains outils sont déjà à la disposition des services de l'Etat et des collectivités pour le faire. Cependant, ils restent relativement démunis face à l'enjeu majeur que constituent la prévention et le traitement des copropriétés dégradées, compte tenu des difficultés inhérentes aux règles régissant actuellement les copropriétés. La gravité de la situation impose de revoir les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 qui ne sont plus entièrement adaptées aux défis posés aujourd'hui.

Les chapitres I^{er} et II de ce titre mettent ainsi en œuvre des mesures visant à mieux connaître les copropriétés, à en améliorer la gouvernance et à accroître l'efficacité des outils de traitement de leurs difficultés. Le chapitre I^{er} est dédié aux mesures visant à repérer et prévenir la dégradation des copropriétés et le chapitre II s'intéresse plus particulièrement aux mesures visant au redressement des copropriétés en difficultés.

A cette occasion, le projet de loi ajoute un livre VII dans la partie législative du code de la construction et de l'habitation intitulé « Statut des immeubles relevant de la copropriété » qui accueillera les dispositions nouvelles introduites.

Le chapitre I^{er} comporte les mesures de prévention :

1° La création d'un registre national des copropriétés ;

2° L'information des acquéreurs de lots de copropriété ;

3° L'amélioration de la gouvernance des copropriétés et la clarification des relations entre syndic et syndicat de copropriétaires ;

4° L'amélioration des conditions de réalisation des travaux d'entretien et de rénovation de la copropriété.

L'article 23 a pour objet, en vue de mieux connaître ce parc de plus de huit millions de logements regroupés dans plus d'un million de copropriétés, de créer au sein du livre VII un titre I^{er} relatif à l'identification des immeubles relevant de ce statut qui instaure un registre d'immatriculation des copropriétés à destination totale ou partielle d'habitation.

Cette connaissance permettra, à l'instar de ce qui existe pour le registre des sociétés, de faciliter l'élaboration des politiques publiques en faveur de l'amélioration, notamment thermique, de ce parc et la détection des copropriétés en difficultés suffisamment en amont pour que les autorités publiques tentent d'éviter leur basculement dans des situations telles que celles subies par des copropriétés comme celles du Chêne pointu ou de l'Etoile du Chêne Pointu à Clichy-sous-Bois.

La responsabilité de la transmission des données, dont la liste fera l'objet d'un décret en Conseil d'Etat, lors de l'immatriculation et de leur actualisation, incombera aux syndics, les copropriétaires pouvant le mettre en demeure de l'effectuer.

L'immatriculation initiale ainsi que la transmission des mises à jour de données se feront uniquement par voie dématérialisée. La mise en place de ce registre incombera à un établissement public de l'Etat.

Les copropriétaires, leur syndicat et leur syndic pour la copropriété qui les concerne auront accès à ce fichier selon des modalités précisées par décret. Les autorités publiques, l'Etat et ses opérateurs, les collectivités locales et leurs groupements pour les copropriétés qui sont localisées sur leur territoire de compétence auront également accès à ce fichier. D'autres accès pourront être autorisés par décret en Conseil d'Etat.

Pour contribuer à l'exhaustivité et à la fiabilisation des données, il est prévu que :

- les notaires vérifient, lors de chaque transaction immobilière, que la copropriété est bien immatriculée, et que les données, notamment financières (exemple : budget prévisionnel, montant des impayés), sont à jour. Si ce n'est pas le cas, et en vue de ne pas « bloquer » la transaction, le notaire procédera à l'immatriculation d'office de la copropriété. Il effectuera également les démarches pour les immeubles neufs et ceux mis en copropriété ;

- le défaut d'immatriculation ou d'actualisation des données donne lieu à une amende et à une astreinte à l'encontre du syndic ;

- les subventions des autorités publiques soient conditionnées à l'immatriculation de la copropriété et à l'actualisation des données la concernant.

Afin de permettre la montée en charge progressive de ce registre un calendrier est prévu à **l'article 24**. L'obligation d'immatriculation est fonction de la taille des copropriétés. La première vague, celles de plus de deux cent lots, soit un peu plus de deux mille cinq cent copropriétés, devant être immatriculées avant le 31 décembre 2016. A compter de cette même date la totalité des immeubles neufs et des immeubles mis en copropriété devront être immatriculés dès la publication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division au fichier immobilier et ce, quel que soit le nombre de lots.

Le rapport remis en 2012 par M. Dominique Braye, président de l'Agence nationale de l'habitat, évoque les difficultés des copropriétés qui peuvent être dues à la non compréhension, par les acheteurs de lots en copropriétés, de leurs obligations en tant que copropriétaires. Pour cette raison le projet de loi crée un titre II au sein du livre VII intitulé « Information des acquéreurs » comprenant un chapitre unique qui contient les dispositions particulières relatives à la vente d'immeubles et de lots soumis à ce statut.

L'article 25 a en particulier pour objet de renforcer la protection des acquéreurs en prévoyant que les annonces immobilières mentionnent explicitement que le bien est situé dans une copropriété, indiquent le nombre de lots, le montant moyen annuel de charges payées par le vendeur, et le cas échéant, informent l'acquéreur sur les procédures en cours dont la copropriété fait l'objet : plan de sauvegarde ou syndicat placé sous administration provisoire.

Il prévoit également une liste de documents à annexer obligatoirement à la promesse de vente, ou à défaut, à l'acte authentique de vente lors d'une transaction immobilière. Ces documents, qui comprennent la fiche synthétique de la copropriété, portent notamment sur la situation financière de la copropriété et l'état de son bâti.

Pour garantir le respect de cette disposition le délai de rétractation ou de réflexion est prolongé tant que ces documents ne sont pas communiqués à l'acquéreur.

L'article 26 concerne le renforcement du rôle pivot des syndics pour prévenir la dégradation des copropriétés et contient des mesures destinées à clarifier leurs responsabilités et celles des copropriétaires dans la bonne gouvernance des copropriétés. Il instaure notamment deux comptes séparés au nom du syndicat des copropriétaires, l'un au titre du budget prévisionnel, l'autre au titre du fonds de prévoyance instauré par le projet de loi.

Le 1° prévoit une modification du deuxième alinéa de l'article 17 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis en posant le principe du maintien du syndic provisoire désigné lors de la mise en copropriété uniquement suite à une décision de l'assemblée générale des copropriétaires et après une mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndics.

Cette mesure est destinée à apporter toute transparence dans la désignation du premier syndic de copropriété et éviter que ce dernier ne soit en quelque sorte un syndic « de complaisance » émanant du promoteur ayant construit l'immeuble. Cette mesure de maintien après mise en concurrence préalable est également de nature à garantir le caractère professionnel et indépendant du syndic.

Le 2° modifie profondément l'article 18 en ce qu'il prévoit notamment la suppression de toute dérogation à l'obligation de l'instauration du compte séparé pour les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat des copropriétaires. Le syndic pourra choisir l'établissement bancaire dans lequel est ouvert ce compte, l'assemblée générale des copropriétaires pouvant toutefois décider, par un vote à la majorité de l'article 25, d'ouvrir ce compte dans l'établissement bancaire de son choix. Les éventuels intérêts produits par le compte seront acquis au syndicat.

L'existence d'un compte séparé obligatoire, sans possibilité de dispense, permettra de remédier au risque encouru par les syndicats de copropriétaires de voir disparaître les fonds mandants au profit du syndic ou de ses créanciers à l'occasion de difficultés financières ou d'une procédure collective.

De surcroît, lorsque le syndicat de copropriétaires entend faire jouer la garantie financière de son syndic, il lui appartient en l'état du droit de rapporter la preuve de ce que la créance dont il réclame le paiement au garant est certaine, liquide et exigible. Cette preuve peut être particulièrement difficile à apporter lorsque les fonds du syndicat sont confondus sur le compte du syndic avec ceux de plusieurs autres, ce qui peut faire obstacle à la mise en œuvre de la garantie financière.

L'obligation d'ouvrir un compte séparé sera donc de nature à faciliter le remboursement aux copropriétaires par le garant des fonds dont ils ont confié la gestion à un syndic en cas de défaillance de ce dernier.

L'obligation d'ouvrir un compte séparé permettra également à chaque syndicat de copropriétaires d'avoir systématiquement connaissance, par l'intermédiaire d'un relevé de compte périodique, des mouvements de fonds réalisés par le syndic.

La systématisation de l'ouverture d'un compte séparé sera, par ailleurs, un vecteur de pacification non négligeable des relations parfois tendues pouvant exister entre les syndicats de copropriétaires et leur syndic.

Ce 2° clarifie les relations entre le syndic et le syndicat. Ainsi, il impose aussi au syndic d'établir le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical, afin de conforter la légitimité du conseil syndical dans la procédure budgétaire.

Toujours dans un souci de clarification et de transparence financière, un syndic de copropriété ne pourra plus avancer des fonds à un syndicat de copropriétaires. Seul le syndic provisoire conserve cette possibilité car ce dernier n'a pas encore eu la faculté de faire voter des appels de fonds.

Si l'assemblée générale conserve son droit de révoquer le syndic, ce dernier ne peut renoncer à son mandat sans avoir respecté un préavis. Ceci pour éviter une déstabilisation de la copropriété dans sa gestion et de laisser le temps au conseil syndical des copropriétaires de préparer la désignation du nouveau syndic.

Le 3° qui modifie l'article 18-1 A prévoit que la rémunération des syndics soit désormais déterminée de manière forfaitaire, une rémunération spécifique complémentaire pouvant toutefois être perçue dans des conditions définies par voie réglementaire à l'occasion de prestations particulières.

Cette mesure posant le principe de la forfaitisation des prestations courantes, les prestations particulières étant désormais définies par voie réglementaire permettra de mettre un terme à la pratique de certains syndics d'inclure dans les prestations particulières des prestations qui relèvent clairement des prestations courantes.

Cette clarification des prestations et honoraires des syndics de copropriété, grâce à une meilleure transparence et à l'instar de l'obligation du compte séparé, sera, de surcroît, de nature à restaurer le climat de confiance entre les copropriétaires et les syndics de copropriété.

Le 4° qui remplace les dispositions de l'article 18-1, modifie les modalités de mise à la disposition des copropriétaires par le syndic des pièces justificatives des charges de copropriété avant la tenue de l'assemblée générale.

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment les factures, les contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges, sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic.

La détermination des modalités de mise à la disposition des copropriétaires par le syndic des pièces justificatives des charges devra être précisée par décret en Conseil d'Etat.

Le 5° qui modifie l'article 19-1 de la loi du 10 juillet 1965 précitée a pour objet de prévoir que les frais de procédure et d'avocat mis à la charge d'un copropriétaire condamné sont garantis, comme les provisions pour charges, par le privilège spécial prévu par l'article 2374 du code civil.

Le 6° qui modifie l'article 19-2 de la même loi, prévoit que lorsque l'assemblée générale est appelée à voter pour autoriser le syndic à agir en justice pour obtenir la saisie d'un lot d'un copropriétaire débiteur, la voix du copropriétaire concerné n'est pas prise en compte dans le décompte de la majorité afin de ne pas bloquer le lancement des procédures.

Le 7° qui complète l'article 20 de la même loi prévoit que le notaire vérifie, préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente que l'acheteur, personne physique ou dirigeant social ou associé d'une société, ou leurs conjoints ou partenaires liés par eux par un pacte civil de solidarité, n'est pas copropriétaire dans la même copropriété, et s'il l'est, qu'il n'est pas en situation d'impayé.

Cette vérification est faite auprès du syndic qui est tenu de délivrer un certificat de moins d'un mois l'attestant. S'il est en impayé l'acheteur dispose de trente jours pour régler sa dette à compter de la notification aux parties, par le notaire, de l'impossibilité de conclure la vente. Si aucun certificat n'est produit et qu'un avant contrat a été signé, celui-ci est réputé nul et non venu aux torts de l'acquéreur.

Le 8° modifie le deuxième alinéa de l'article 21 en imposant au conseil syndical de mettre en concurrence plusieurs projets de contrats de syndic avant la tenue de l'assemblée générale à l'occasion de laquelle le syndic sera désigné si la révocation ou le non renouvellement de son contrat sont envisagés.

Le conseil syndical est en revanche déchargé de cette obligation lorsque le marché local des syndics ne permet pas de procéder à la mise en concurrence. Dans ce cas, une information est faite par le syndic aux copropriétaires dans un délai leur permettant de produire des projets de contrats de syndic en vue de leur inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Le conseil syndical est en tout état de cause consulté sur l'ensemble des contrats de syndic avant leur examen par l'assemblée générale. Lorsque le syndicat de copropriétaires ne dispose pas d'un conseil syndical, la mise en concurrence n'est pas obligatoire.

Le 9° qui modifie l'article 22 précise la désignation expresse du mandataire par son nom ou s'il est membre du conseil syndical, par son nom ou sa fonction au sein de ce dernier, ceci dans un souci de plus grande clarté et transparence. Il facilite également la gouvernance de la copropriété en organisant la représentation des syndicats secondaires à l'assemblée générale du syndicat principal et celle du syndicat des copropriétaires à l'assemblée générale des associations syndicales libres dont le syndicat fait partie.

L'article 27 a pour objet d'instaurer, en insérant un article 8-2 dans la loi du 10 juillet 1965 précitée, une fiche synthétique de la copropriété dont le contenu sera défini par décret et qui sera mise à disposition par le syndic des copropriétaires et de tout nouvel acquéreur.

L'article 28 a pour objet de faciliter la réalisation des travaux de conservation des immeubles, notamment en aménageant les règles de majorité, en vue de prévenir la dégradation des copropriétés.

Le 1° contient des dispositions d'adaptation de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 précitée pour tenir compte de la modification des règles de majorité prévues par le 3° et le 4° de l'article. Il clarifie le fait que, pour la réalisation de tous les travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives, le syndicat est maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

Le 2° modifie l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 précitée pour ajouter les frais d'avocat à la liste des frais exposés par le syndicat pour le recouvrement d'une créance à l'encontre d'un copropriétaire, frais qui sont exclusivement, par dérogation aux dispositions de l'article 10, à la charge du copropriétaire débiteur.

Les 3°, 4°, 5°, 6° et 8° de l'article revisitent les types de travaux et de décisions prévus aux articles 24, 25, 25-1 et 26 qui traitent des règles de majorité que doivent respecter les votes de l'assemblée générale ; l'objectif poursuivi étant de faciliter les dits travaux et décisions, les règles de majorité sont assouplies comme mentionné ci-dessous.

Le 3° modifie l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 susmentionnée qui prévoit les modalités les plus souples de vote de l'assemblée générale, la règle de majorité étant celle des copropriétaires présents ou représentés. Il prévoit que cette règle est désormais applicable pour les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble et à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, les modalités de réalisation des travaux rendus obligatoires par les lois et décrets, les modalités de réalisation des travaux prescrits par les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale dans le cadre des opérations de restauration immobilière prévues à l'article L. 313-4-2 du code de l'urbanisme, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite et l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité, et enfin les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires.

Le 4° modifie l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 précitée qui prévoit la règle de majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires, qu'ils soient ou non présents ou représentés. Sont supprimés tous les domaines pour lesquels la règle de majorité à l'article 24 est instaurée et sont ajoutés deux domaines qui sont prévus, dans la réglementation actuelle à l'article 26 qui prévoit les règles les plus restrictives de vote. Il s'agit de l'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration et la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau.

Le 5° ajoute un alinéa à l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 précitée qui prévoit que, dans certaines conditions, les travaux et décisions relevant de l'article 25 peuvent être prises à la majorité prévue à l'article 24. Cet alinéa a pour objet de préciser que cette disposition n'est pas applicable aux nouvelles décisions ajoutées à l'article 25 par le projet de loi. En effet, dans la mesure où les décisions concernant notamment les travaux d'amélioration peuvent avoir des conséquences financières importantes pour les copropriétaires, la majorité de l'article 25 doit être respectée pour impliquer tous les copropriétaires.

Le 6° et le 8° qui modifient respectivement les articles 26 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 précitée tiennent compte des modifications de règles de majorité effectuées aux articles 24 et 25 par les 3° et 4° susmentionnés.

Le 7° modifie l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965 précitée relatif à la division des copropriétés.

Afin de faciliter la division de syndicats il prévoit une organisation de la répartition des dettes et des créances du syndicat d'origine, règle qui n'existait pas jusqu'à présent et constituait un obstacle à la division de syndicats.

Par ailleurs, en vue de faciliter la gouvernance des ensembles immobiliers complexes il prévoit la possibilité d'instaurer une division en volumes. Afin de contenir les dérives possibles plusieurs dispositions encadrent cette possibilité : d'une part elle ne peut en aucun cas être employée pour les bâtiments uniques, d'autre part elle n'est ouverte que si cet ensemble immobilier comporte « soit plusieurs bâtiments distincts sur dalle soit plusieurs entités homogènes affectées à des usages différents pour autant que chacune de ces entités permettent une gestion autonome ».

Après division, la décision de constituer une union de syndicats pour la création, la gestion et l'entretien d'équipements communs à usage collectif est prise à la majorité de l'article 25 et, afin d'éviter un retrait unilatéral préjudiciable à l'un des membres du syndicat membre, les statuts de cette union peuvent prévoir qu'il est interdit à ses membres de s'en retirer.

CHAPITRE II : REDRESSER EFFICACEMENT LES COPROPRIETES DEGRADEES

Les dispositions prévues par le projet de loi s'inspirent du rapport de M. Braye, président de l'Agence nationale de l'habitat, mais également des rapports de M. Pierre Sallenave, directeur de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine et du sénateur M. Claude Dilain, respectivement consacrés aux copropriétés en difficultés de Clichy-sous-Bois et aux copropriétés très dégradées.

La section 1 est relative au mandataire *ad hoc*.

L'article 29 du projet de loi réforme la procédure d'alerte ou de « mandataire *ad hoc* » qui a vocation à être mise en place dès lors qu'un pourcentage de 25 % d'impayés de charges est constaté par le syndic. Cette disposition, introduite par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement, n'est pas remise en cause. Les raisons pour lesquelles elle a été peu utilisée ont été analysées et ont conduit à proposer les modifications suivantes en vue d'améliorer son efficacité pour redresser la copropriété dès l'apparition des premiers impayés.

Le 1° modifie l'article 29-1A de la loi du 10 juillet 1965 susmentionnée qui prévoit la nomination par le juge d'un mandataire chargé d'établir, selon les dispositions prévues à l'article 29-1B, dans un délai de trois mois un rapport portant notamment sur la situation financière du syndicat, l'état de l'immeuble et faisant des préconisations pour établir l'équilibre financier. Il est prévu d'une part, un seuil de déclenchement plus bas, fixé à 15 % au lieu de 25 %, pour les copropriétés de plus de deux cent lots dont le redressement est plus difficile et d'autre part, d'étendre les possibilités de saisine en les élargissant aux communes et établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) ainsi qu'au préfet et au procureur de la République.

Le 2° modifie l'article 29-1B en vue de répartir l'imputation des frais de rémunération du mandataire. Afin d'inciter les syndics et les créanciers à utiliser cette procédure avant que les difficultés ne deviennent irrémédiables il est explicitement prévu que, sauf en cas de manquements ou de litiges, ces frais ne leur sont pas imputables.

Par ailleurs il articule les procédures de mandataires *ad hoc* et d'administration provisoire en prévoyant que le mandataire puisse, s'il constate d'importantes difficultés financières et de gestion, saisir le juge aux fins de désignation d'un administrateur provisoire.

Il dispose que le syndic est tenu de fournir tous les documents demandés par le mandataire nécessaires à sa mission, organise les modalités de suivi par le syndic des préconisations du rapport et prévoit que, le cas échéant, le juge puisse être saisi par les parties à l'origine de la procédure en vue de la désignation d'un administrateur provisoire.

Le 3° crée un article 29-1C qui clarifie les personnes physiques ou morales qui peuvent être désignées comme mandataire *ad hoc*. Ce sont les administrateurs judiciaires et des personnes justifiant d'une qualification particulière et remplissant des conditions qui seront définies par décret. Le même article fixe les conditions déontologiques qui s'appliquent à la fonction de mandataire *ad hoc*.

La section 2 organise la réforme de l'administration provisoire et met en place de nouveaux outils à disposition des administrateurs sous contrôle du juge.

L'article 30 modifie l'ensemble de la procédure d'administration provisoire.

Le 1° modifie l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 susmentionnée en étendant aux maires et aux présidents des EPCI ainsi qu'au mandataire *ad hoc*, les possibilités de saisine du juge en vue de la désignation d'un administrateur provisoire.

Comme pour la procédure de désignation du mandataire *ad hoc*, les modalités d'intervention sont fixées, des personnes physiques ou morales justifiant d'une qualification particulière et remplissant des conditions définies par décret peuvent être désignées comme administrateur provisoire par décret. Des conditions déontologiques sont également prévues.

Enfin, afin de donner plus de possibilités d'intervention aux élus locaux, la mission de l'administrateur provisoire peut être modifiée, à tout moment, sur demande du maire ou du président de l'EPCI alors qu'aujourd'hui seuls l'administrateur provisoire lui-même, les copropriétaires, le procureur ou le préfet peuvent effectuer cette demande.

Le 2° remplace les articles 29-2 à 29-6 de la loi du 10 juillet 1965 précitée par cinq articles et le 3° insère, après l'article 29-6 de la loi du 10 juillet 1965 précitée, quatre nouveaux articles ayant tous pour objet de donner de nouveaux outils à l'administrateur provisoire sous contrôle du juge.

L'article 29-2 dispose que l'ordonnance de désignation est adressée, outre aux copropriétaires, aux diverses parties prenantes. Les rapports de l'administrateur provisoire peuvent leur être adressés, sur demande, par le greffe du tribunal.

Afin de faciliter le travail de l'administrateur provisoire, l'article 29-3 prévoit que l'ordonnance qui le désigne emporte suspension pendant une période de douze mois, pouvant être prorogée jusqu'à trente mois, de l'exigibilité des créances ayant leur origine antérieurement à cette désignation. Il prévoit également que le juge, sur demande de l'administrateur provisoire puisse prononcer la résolution d'un contrat ou ordonner la poursuite de l'exécution du contrat.

L'article 29-4 organise la procédure de recensement des créanciers, par l'administrateur, afin d'établir l'état des dettes du syndicat.

L'article 29-5 prévoit l'établissement, par l'administrateur, du plan d'apurement des dettes d'une durée de cinq ans prorogeable qui est homologué par le juge et s'impose aux créanciers.

Afin de diminuer la dette du syndicat l'article 29-6 ouvre la possibilité à l'administrateur, autorisé par le juge, de céder des actifs du syndicat, tels que des locaux ou du foncier, et de modifier en conséquence le règlement de copropriété.

L'article 29-7 prévoit que l'administrateur provisoire évalue le montant des dettes irrécouvrables et puisse en demander l'effacement, partiel ou total, au juge.

Afin de créer des entités dont la gestion sera soutenable, l'article 29-8 prévoit que le juge, sur proposition de l'administrateur provisoire, puisse prononcer la constitution d'un ou de plusieurs syndicats secondaires.

L'article 29-9 dispose que l'administrateur provisoire peut être autorisé par le juge à modifier le règlement de copropriété afin de tenir compte de travaux concourant au redressement de la copropriété et modifiant la répartition des charges. Il peut aussi, afin de diminuer les charges de la copropriété, être autorisé à céder à titre gracieux à la commune ou à l'EPCI des terrains ou des locaux ou équipements communs pouvant relever d'une gestion publique et dont l'état de délabrement est tel qu'il grève de façon irrémédiable les comptes de la copropriété qui n'est plus en mesure d'entretenir ou de rénover l'équipement.

Enfin, en vue d'améliorer l'articulation entre les procédures judiciaires et administratives l'article 29-10 prévoit que l'administrateur provisoire peut demander au préfet d'initier un plan de sauvegarde, qu'il est membre de la commission d'élaboration du plan, qu'il peut signer toute convention avec les personnes publiques en vue de l'obtention de subventions au syndicat des copropriétaires et qu'il peut demander que sa mission soit modifiée compte tenu du plan ou au contraire que le plan soit modifié compte tenu de sa mission.

Le 3° crée les articles 29-11 à 29-14 de la loi du 10 juillet 1965 qui instaurent la possibilité d'une administration provisoire renforcée. Celle-ci, définie à l'article 29-11 de la loi du 10 juillet 1965 susmentionnée, consiste à ce que l'administrateur conclue une convention avec un opérateur qui peut être un établissement public d'aménagement, local ou national, l'Agence foncière et technique de la région parisienne (AFTRP), une société publique locale d'aménagement, un bailleur social, une société d'économie mixte. Cette convention prévoit les missions de l'opérateur, notamment la maîtrise d'ouvrage d'un programme de travaux défini par l'administrateur, la mise au point du plan de financement ainsi que les modalités de sa rémunération. Elle est homologuée par le juge pour garantir les droits des copropriétaires.

L'article 29-12 précise les conditions d'exécution de la convention et prévoit notamment que lorsque la copropriété est redressée, le syndic peut conclure un avenant en vue de confier à l'opérateur des travaux supplémentaires qui seraient votés par l'assemblée générale.

L'article 29-13 prévoit que la rémunération de l'opérateur par les copropriétaires occupants puisse ouvrir droit à l'allocation de logement.

L'article 29-14 précise que les procédures du code de commerce ne sont pas applicables aux syndicats de copropriétaires du fait de leur spécificité.

La section 3 du chapitre II du titre II du projet de loi prévoit les procédures permettant d'améliorer le traitement des copropriétés très dégradées.

L'article 31 crée un titre III au nouveau livre VII du code de la construction et de l'habitation intitulé : « Traitement des difficultés des copropriétés dégradées » comportant un chapitre unique visant notamment à donner la définition des opérations de requalification des copropriétés dégradées et comportant deux articles.

L'article L. 731-1 précise les objectifs des opérations de requalification des copropriétés dégradées, leurs périmètres, le cadre conventionnel des relations entre les personnes publiques qui peuvent être à l'initiative de ces opérations, ainsi que les actions pouvant faire l'objet de la convention (portage, accompagnement social des occupants, recours aux dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne, le recours aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat ou le cas échéant, au plan de sauvegarde).

L'article L. 731-2 prévoit que l'Etat puisse déclarer d'intérêt national une opération de requalification dont il définit le périmètre par décret en Conseil d'Etat et dont il peut confier la réalisation à un établissement public foncier. Cette possibilité n'est ouverte qu'à la condition que l'opération ne puisse être menée par les collectivités locales et leurs groupements et que, à l'intérieur du périmètre envisagé, se situent une ou plusieurs copropriétés en plan de sauvegarde.

L'article 32 modifie le code de l'urbanisme.

Le 1° crée un article L. 321-1-1 qui prévoit que les établissements publics fonciers puissent mener des opérations de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national. Il prévoit également que, pour ce faire, l'établissement public foncier d'Ile de France (EPFIF) puisse bénéficier du concours de l'AFTRP selon des modalités fixées par une convention entre les deux établissements.

Le 2° prévoit que l'AFTRP puisse mener des opérations de requalification de copropriétés dégradées et apporter son concours à l'EPFIF.

Enfin le 3° précise que les sociétés publiques d'aménagement peuvent également mener des opérations de requalification de copropriétés dégradées, comme les bailleurs sociaux et les sociétés d'économie mixte ; les dispositions législatives correspondantes figurent dans le chapitre dédié aux compétences de ces organismes.

L'article 33 modifie le code général des impôts à l'article 1607 *ter* en prévoyant que la taxe spéciale d'équipement (TSE) puisse être utilisée pour du portage immobilier, notamment dans le cadre des opérations de requalification de copropriétés dégradées. Toutefois cet emploi est limité à un montant de 5 € par habitant.

L'article 34 modifie les chapitres II et III du titre V de la première partie du code de la construction et de l'habitation en vue d'adapter les dispositifs de démembrement, respectivement le bail à réhabilitation et le bail dans le cadre d'une convention d'usufruit, au fonctionnement des copropriétés dégradées.

Le I concerne le bail à réhabilitation. Il crée notamment un article L. 252-1-1 qui prévoit que le mandataire commun en cas de démembrement, prévu à l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965 précitée, est le preneur et que si celui-ci est preneur de plusieurs lots il puisse, par dérogation aux dispositions de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 précitée, disposer de plus de trois délégations de vote des bailleurs afin de « peser » sur la gouvernance de la copropriété. Par ailleurs le contrat de bail prévoit la répartition des charges pendant la durée et à la fin du contrat.

L'article L. 252-4 organise la procédure en fin de contrat de bail en prévoyant explicitement, ce qui n'est pas le cas actuellement, que le bailleur puisse être un propriétaire occupant.

Le II concerne le bail dans le cadre de la convention d'usufruit et prévoit des dispositions analogues à celles relatives au bail à réhabilitation.

Le III prévoit que l'article 23 de la loi de 1965 fasse référence au concept général de démembrement du droit de propriété au lieu d'usufruit afin de prendre en compte le bail à réhabilitation.

L'article 35 refonde le plan de sauvegarde, procédure administrative « lourde » de redressement des copropriétés, instaurée par la loi du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville et prévue aux articles L. 615-1 à 5 du code de la construction et de l'habitation.

Les 1°, 2° et 3° réécrivent respectivement les articles L. 615-1 à L. 615-3.

L'article L. 615-1 précise les conditions du recours au plan de sauvegarde et organise l'articulation entre les personnes publiques et le syndicat des copropriétaires. Il prévoit les cas où le maire ou le président de l'EPCI saisissent le juge aux fins de nommer un administrateur provisoire.

L'article L. 615-2 précise les mesures que peut prévoir le plan de sauvegarde, leur échéancier de mise en œuvre ainsi que leur financement. Il prévoit également la nomination d'un coordonnateur nommé par le préfet chargé de veiller au déroulement du plan. Enfin il prévoit une évaluation du plan, et son éventuelle prorogation, si nécessaire, par période de deux ans.

L'article L. 615-3 décrit la composition de la commission et prévoit le fait que le préfet puisse en confier la présidence au maire ou au président de l'EPCI lorsque l'une de ces autorités est à l'initiative du plan.

Le 4° qui crée un article L. 615-4-2 précise que le syndic est tenu de mettre à la disposition des autorités publiques les documents nécessaires à l'élaboration, la mise en œuvre et l'évaluation du plan sous peine de sanctions disciplinaires.

L'article 36 insère un alinéa à l'article L. 313-4-2 du code de l'urbanisme en vue d'améliorer la mise en œuvre des opérations de restauration immobilière dans les copropriétés. Cet alinéa prévoit que le programme des travaux sur les parties communes est adressé au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic.

La section 4 du chapitre II réforme la procédure de carence prévue aux articles L. 615-6 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

L'article 37 modifie les articles L. 615-6, 615-7 et 615-7 8 et crée les articles L. 615-9 et 615-10.

Le 1° modifie l'article L. 615-6 afin d'enrichir le contenu du rapport des experts désignés par le juge sur saisine du maire ou du président de l'EPCI. Il a aussi pour objet d'accélérer la procédure en prévoyant, dès l'assemblée délibérante suivant la saisine, la présentation du projet simplifié d'acquisition publique en vue, soit de la démolition, soit de la réhabilitation, soit de l'expropriation des parties communes telle que prévue à l'article L. 615-10 ainsi qu'une évaluation de son coût et un plan de relogement des occupants en précisant le bénéficiaire de l'expropriation.

Il a également pour objet de préciser que la notification de l'expertise vaut signalement et qu'en conséquence les autorités publiques ont l'obligation de mettre en œuvre les procédures de polices spéciales de l'insalubrité et du péril.

Le même article prévoit, qu'au cours de l'assemblée délibérante suivant l'ordonnance déclarant la carence, le projet simplifié, le cas échéant modifié, est soumis à l'approbation et mis à la disposition du public pendant une durée minimale d'un mois. L'ordonnance de carence peut aussi prévoir la nomination d'un administrateur provisoire.

Le 2° modifie l'article L. 615-7 pour des raisons de clarification et de cohérence avec les modifications faites à l'article L. 615-6.

Le 3° modifie l'article L. 615-8 pour préciser notamment que l'indemnité d'expropriation tient compte de la valeur des biens appréciée en tenant compte du montant des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble et, le cas échéant, de celui des travaux prescrits par les arrêtés de polices spéciales.

Le 4° introduit les articles L. 615-9 et 10.

L'article L. 615-9 dispose que l'indemnité d'occupation versée à l'expropriant ouvre droit, pour les copropriétaires occupants, à l'allocation de logement qui lui est versée en tiers payant

L'article L. 615-10 prévoit à titre expérimental, pour une durée de 10 ans et afin d'éviter l'expropriation de la totalité de l'immeuble, la possibilité de n'exproprier que les parties communes au profit de la commune, de l'EPCI ou d'un opérateur désigné par eux. Aux biens privatifs listés dans l'état de division est attaché un droit d'usage des biens d'intérêt collectif en contrepartie duquel les copropriétaires sont tenus de verser une redevance qui ouvre droit, pour les copropriétaires occupants, à l'allocation de logement. Le même article prévoit la possibilité de retour au statut de la copropriété ou l'expropriation totale en cas d'expérimentation non concluante.

L'article 38 prévoit que l'opérateur bénéficiaire de l'expropriation des parties communes bénéficie du privilège spécial prévu à l'article 2374 du code civil.

L'article 39 modifie l'article 6 de la loi du 10 juillet 1965 précitée qui dispose que : « les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée » en prévoyant une exception pour l'expropriation des parties communes, dispositif expérimental prévu au code de la construction et de l'habitation.

La section 5 du chapitre II comporte **l'article 40** qui prévoit des mesures de cohérence.

CHAPITRE III : RENFORCER LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

La section 1 a pour objectif de créer les conditions de mise en place d'un acteur unique en vue de simplifier la mise en œuvre des polices spéciales de l'habitat. La section 2 vise à améliorer la lutte contre les marchands de sommeil grâce, notamment, à l'instauration d'une astreinte administrative.

La section 1 qui comprend **l'article 41** permet aux établissements publics de coopération intercommunale de devenir des acteurs uniques de la lutte contre l'habitat indigne en donnant à leurs présidents les prérogatives en matières de police spéciales du logement, détenues d'une part par les maires des communes membres et d'autre part par le préfet.

En matière de prérogatives des maires, cette possibilité ne peut être ouverte qu'à la condition que les maires transfèrent au président de l'EPCI leurs prérogatives par décision prise à l'unanimité.

En ce qui concerne les prérogatives du préfet, elles peuvent être déléguées dès lors que l'EPCI est délégataire des aides à la pierre et que les maires ont transféré leurs compétences au président de l'EPCI.

La section 2 comprend les articles 42 à 44.

L'article 42 permet de lutter contre les agissements des marchands de sommeil en faisant vérifier par le notaire, lors des transactions immobilières, que l'acheteur personne physique ou les dirigeants sociaux ou associés de la société se portant acquéreur, ne sont pas condamnés à une peine d'interdiction d'acheter un bien, directement ou par le biais d'une société, à d'autres fins que son occupation à titre personnel, laquelle peine est instituée par le présent projet de loi. Cette peine peut être prononcée par le juge à l'encontre des personnes condamnées au titre de l'article L. 225-19 du code pénal (soumission d'une personne à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine) et des articles L. 1337-4 du code de la santé publique et L. 511-6 du code de la construction et de l'habitation.

Sauf dans le cas où la personne concernée attestera que le logement est destiné à son occupation personnelle, attestation qui sera adressée à l'administration fiscale, la vente ne pourra se faire et si un avant-contrat de vente a été signé, le versement opéré lors de la signature sera acquis au vendeur.

Afin de renforcer la lutte contre l'habitat indigne **l'article 43** instaure la possibilité que les autorités compétentes en matière de police spéciale du logement (le maire et le préfet) décident d'une astreinte d'un montant modulable dans un plafond de 200 € par jour lorsque des travaux ont été prescrits aux propriétaires de logements ou d'hôtels meublés compromettant la santé (salubrité réparable) ou la sécurité (péril et sécurité des hôtels meublés) des occupants et qu'ils n'ont pas été exécutés dans le délai prévu par l'arrêté. Cette possibilité est ouverte également pour les arrêtés non suivis d'effet dès lors que l'autorité administrative compétente met à nouveau en demeure le propriétaire des logements concernés. **L'article 44** permet d'appliquer l'astreinte aux travaux qui ont déjà été prescrits antérieurement à la promulgation de la présente loi.

Le produit de cette astreinte est affecté, outre aux frais de recouvrement et d'instruction, en partie à l'Agence nationale de l'habitat.

L'article 45 permet de mettre à la charge des propriétaires défailants, non seulement le coût des travaux mais également le coût de la maîtrise d'ouvrage et de l'accompagnement social de ces mesures et travaux prescrits qui, actuellement, est pris en charge par la puissance publique, que ce soit par la commune ou l'EPCI, ou l'Etat.

L'article 46 modifie la procédure relative à l'octroi et au versement de l'allocation logement dans le cas des logements déclarés non-décents afin d'inciter les bailleurs à effectuer les travaux de mise en conformité, tout en limitant l'impact pour le locataire. Cette procédure ne s'appliquera pas à Mayotte.

La nouvelle procédure décrite au I prévoit que si un logement fait l'objet d'un constat d'indécence, le droit à l'allocation de logement (AL) est maintenu durant un délai d'un an pour le locataire, mais son versement est différé tant que le propriétaire n'a pas effectué les travaux de mise en conformité. Durant ce délai, le locataire ne s'acquitte que du loyer résiduel (net des AL) sans que cela ne puisse fonder une action du bailleur à l'égard du locataire pour l'obtention de la résiliation du bail. Dès que les travaux sont réalisés, l'aide est reversée au bailleur.

Si les travaux n'ont pas été réalisés à l'issue du délai d'un an, le montant de l'AL conservée par l'organisme payeur pendant un an est définitivement perdu. Le droit à l'AL peut être maintenu par décision de l'organisme payeur et son montant conservé par ce dernier, à titre exceptionnel, pour une durée de six mois renouvelable une fois. A l'issue, si les travaux de mise en conformité n'ont pas été réalisés, le bénéfice de l'AL est suspendu, et le montant de l'AL conservée par l'organisme payeur est définitivement perdu.

Si la non-décence de ce même logement est à nouveau constatée alors que celui-ci est occupé par un nouveau locataire bénéficiaire de l'AL, l'allocation de logement peut être maintenue et conservée par l'organisme payeur pour une durée de six mois, éventuellement prolongée, à titre exceptionnel sur décision de l'organisme payeur pour une durée de six mois. De même, à l'issue de ce délai de six mois, éventuellement prolongé pour six mois, le montant de l'AL conservé est perdu et le bénéfice de l'AL est suspendu.

Ces dispositions entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2015.

TITRE III : AMELIORER LA LISIBILITE ET L'EFFICACITE DES POLITIQUES PUBLIQUES DU LOGEMENT

CHAPITRE I^{ER} : REFORMER LES PROCEDURES DE DEMANDE D'UN LOGEMENT SOCIAL POUR PLUS DE TRANSPARENCE, D'EFFICACITE ET D'EQUITE

Article 47

L'article 47 comporte des mesures relatives à la simplification de l'enregistrement de la demande, à l'information des demandeurs et au pilotage et à la mise en œuvre opérationnelle de la gestion de la demande et de l'information des demandeurs. Il modifie deux articles du code de la construction et de l'habitation et y ajoute trois articles nouveaux.

Le 1° remplace les dispositions de l'article L. 441-2-1 afin de compléter la liste des services enregistrant de la demande de logement social. Il ouvre la possibilité pour les demandeurs de logement social de s'enregistrer directement dans le système national d'enregistrement par voie électronique et instaure le dossier unique de demande en permettant au demandeur de ne déposer qu'en un seul exemplaire les pièces justificatives associées à sa demande.

Il précise que les demandes de logement social doivent être enregistrées dès leur dépôt dans le système national d'enregistrement. Il affirme au niveau législatif l'obligation pour les organismes bailleurs d'enregistrer dès la signature du bail les attributions de logements sociaux et de radier les demandes en conséquence.

Le 2° modifie un article et crée trois articles nouveaux.

L'article L. 441-2-6 modifié pose le principe d'un droit à l'information pour toute personne susceptible de demander un logement social et pour tout demandeur de logement social. Pour ce dernier, le droit porte notamment sur les informations le concernant qui figurent dans le système national d'enregistrement et sur l'état d'avancement de sa demande.

L'article L. 441-2-7 prévoit la création d'un dispositif destiné à partager la connaissance et la gestion des demandes de logement social entre les différents acteurs concernés au niveau intercommunal, ainsi que ses modalités de mise en place par convention.

L'article L. 441-2-8 prévoit que tout EPCI doté d'un programme local de l'habitat élabore un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs. Cette élaboration est facultative pour les autres EPCI. En cas d'absence d'un tel plan sur un territoire, le représentant de l'Etat peut se charger de son élaboration.

Cet article prévoit la conclusion de conventions pour la mise en œuvre du plan entre les différents acteurs de la gestion de la demande de logement social et de l'information du public et des demandeurs.

Un article L. 441-2-9 nouveau énonce les points dont la définition est renvoyée à un décret en Conseil d'Etat.

Les articles L. 441-2-1 et L. 441-2-6 à L. 441-2-9 sont applicables à une date fixée par décret au plus tard le 31 décembre 2016.

CHAPITRE II : AMELIORER LE CONTROLE DU SECTEUR DU LOGEMENT SOCIAL

L'article 48 étend les compétences respectives des organismes de contrôle du secteur de la participation des employeurs à l'effort de construction et du secteur du logement afin de prendre en compte l'interdépendance des deux secteurs. L'Agence nationale de la participation des employeurs à l'effort de construction (ANPEEC) pourra désormais contrôler les filiales HLM sous contrôle des CIL, et l'organisme de contrôle du logement social pourra, dans le cadre du contrôle d'une SA HLM du réseau Action Logement, effectuer un contrôle sur pièces au sein des bureaux du CIL la contrôlant.

CHAPITRE III : MODERNISER LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL

La construction historique des organismes de logement social, qui a permis à ce secteur de s'adapter, selon les époques, aux besoins de la population, a laissé apparaître au fil du temps des différences réglementaires entre opérateurs, qu'il convient de rectifier dès lors qu'ils poursuivent le même objet social.

Les dispositions du présent chapitre ont donc pour objet d'harmoniser et de sécuriser le cadre d'action des organismes de logement social, pour le rendre plus simple et plus lisible, notamment dans un contexte européen de plus en plus exigeant.

Les modifications apportées à la gouvernance et aux modalités de fonctionnement de la caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) répondent à la même logique.

Section 1 : Moderniser les dispositifs législatifs relatifs au logement social

L'article 49 prévoit la possibilité à titre subsidiaire pour les bailleurs sociaux de construire des établissements d'hébergement et de louer des logements conventionnés à des organismes agréés, à des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et à des centres d'hébergement d'urgence. Ces logements seront utilisés en tant que places d'hébergement. L'article précise la nature du statut de l'occupant.

Il élargit les compétences des bailleurs sociaux pour leur permettre d'intervenir dans le cadre des nouveaux outils de traitement des copropriétés dégradées créés par la présente loi. Sous réserve de disposer des garanties financières des collectivités territoriales qui les sollicitent, ils sont ainsi rendus compétents pour :

- acheter, gérer et réhabiliter des logements en copropriété dégradée dans le cadre des opérations de requalification de copropriétés dégradées créées par la présente loi ;
- assister les administrateurs provisoires dans la réalisation des travaux en copropriété dégradée en assurant la maîtrise d'ouvrage des travaux et en intervenant comme tiers-financeur dans le cadre de la procédure d'administration renforcée créée par la présente loi ;
- dans le cadre de l'expérimentation lancée par la présente loi, gérer et entretenir les parties communes expropriées suite à l'aboutissement d'une procédure de carence à l'encontre d'un syndicat de copropriétaires.

Il autorise les organismes d'habitation à loyer modéré à participer au capital des sociétés d'habitat participatif qui leur ouvrira un droit de jouissance sur un nombre de logements fixé à proportion de cette participation. Ces sociétés sont ajoutées à la liste des structures au profit desquelles un organisme d'habitation à loyer modéré peut intervenir à titre de prestataire de services.

L'article 50 inscrit dans le code de la construction et de l'habitation une référence explicite à la décision du 20 décembre 2011 de la Commission relatif à la compatibilité des aides d'Etat octroyées aux organismes HLM au titre des compensations de service public. En effet, l'article 4 de la décision de la Commission du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'Etat sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général, prévoit que le mandat contienne une référence explicite à cette décision.

Il soumet par ailleurs les sociétés d'économie mixte (SEM) de construction et de gestion de logements sociaux à un agrément pour leurs activités relevant de leur fonction de bailleur social. L'agrément est rendu obligatoire pour les futures créations de SEM de construction et de gestion de logements sociaux à compter de la promulgation de la loi, mais également pour celles existantes avec un délai de deux ans suivant la publication de la présente loi pour qu'elles puissent se mettre en conformité avec cette nouvelle exigence. L'agrément a pour conséquence la transmission, à compter de 2015, des comptes sociaux au ministre chargé du logement et l'affectation du résultat de l'activité de logement social sur un compte isolé ne pouvant être utilisé qu'au financement du logement social ou à la distribution d'un dividende limité au taux du livret A.

L'article 51 modifie l'article L. 353-9-3 du code de la construction et de l'habitation. Il prévoit que l'indice de référence des loyers (IRL) pris en compte pour la révision des loyers pratiqués et des redevances pratiquées des logements conventionnés à l'aide personnalisée au logement (APL) sera le même que celui pris en compte pour la révision des loyers et redevances maximums de ces mêmes logements, à savoir l'IRL du deuxième trimestre de l'année précédente.

La modification de l'article introduit deux dérogations à la limitation de la révision des loyers pratiqués à l'IRL des logements appartenant aux SEM : lorsque ces logements sont conventionnés à l'APL ou relèvent d'une convention d'utilité sociale (CUS) sans mise en œuvre d'une remise en ordre des loyers maximums, par dérogation au sixième alinéa de l'article L. 445-2 du code de la construction et de l'habitation. Ces dérogations peuvent intervenir pour une partie du patrimoine ayant fait l'objet de travaux ou dans le cadre d'un plan de redressement approuvé par la caisse de garantie du logement social. Dans ces deux cas, la révision des loyers pratiqués s'effectue dans la limite de 5 % au-delà de l'IRL du deuxième trimestre de l'année précédente.

Il autorise, pour les logements des SEM relevant d'une CUS avec remise en ordre des loyers maximums, une augmentation annuelle des loyers pratiqués dans la limite de 5 % au-delà de l'IRL prévu au I de l'article 17-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sauf accord des associations représentatives des locataires.

L'article 52 prévoit que l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat soit systématiquement le premier échelon de collectivité de rattachement de l'office public d'habitat (OPH), y compris pour les organismes créés avant l'ordonnance n° 2007-137 du 1^{er} février 2007. Par ailleurs, le préfet de département ou de région pourra à compter du 1^{er} janvier 2017 mettre en demeure l'office et sa collectivité de rattachement d'opérer le changement de collectivité territoriale de rattachement, puis prononcer le rattachement de l'OPH communal à la nouvelle collectivité selon des modalités définies en décret en Conseil d'Etat.

Il liste les bénéficiaires potentiels du boni de liquidation d'un office public de l'habitat dissous. Il ouvre la possibilité d'attribuer une partie du boni à une collectivité territoriale en libre emploi. Afin d'assurer la compatibilité de cette attribution avec les principes gouvernant le service économique d'intérêt général exercé par les organismes HLM, il précise que le montant du boni ne pourra excéder le montant initialement investi par la collectivité dans l'organisme, garantissant ainsi le respect de la destination des aides d'Etat versées à l'organisme HLM dissous. L'introduction d'une règle encadrant la valorisation de la part attribuée à la commune, sur le modèle de la limite existant pour le prix de cession des actions des sociétés HLM (article L. 423-4) obéit au même objectif. Dans ce cadre général, la répartition concrète du boni entre les bénéficiaires pourrait être décidée au cas par cas, en fonction de la situation locale. La rédaction du texte règle le cas où le ministre décide d'affecter le boni de liquidation à la collectivité de rattachement de l'office, sans fermer pour autant la voie à d'autres possibilités.

Il institue un délai de péremption de l'autorisation de vente prévu à l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation, qui est de cinq ans sur l'ensemble du territoire et pour toutes les autorisations. La prorogation de ce délai par le préfet est toutefois possible en cas de nécessité justifiée par les circonstances locales

Il soumet la vente des logements appartenant aux organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation et ayant bénéficié d'une aide de l'Etat, aux dispositions des articles L. 443-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation, à l'exclusion des logements de ces organismes ayant bénéficié de subventions de l'Agence nationale de l'habitat, qui ne constituent pas des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation.

Il met en cohérence l'article L. 443-11 du code de la construction et de l'habitation avec l'ordonnance du 8 septembre 2011 qui a transféré les établissements publics d'aménagement dans un nouvel article L. 321-14 du code de l'urbanisme.

L'article 53 prévoit que la procédure d'autorisation préfectorale pour l'exercice d'un mandat de gérance par un organisme d'habitation à loyer modéré, pour la gestion ou l'acquisition par un organisme d'habitation à loyer modéré pour revendre des logements dans des copropriétés connaissant des difficultés ou pour les souscriptions ou acquisitions de parts ou actions dans des sociétés pouvant réaliser des opérations d'aménagement ou conclure une convention de projet urbain partenarial par un office public de l'habitat ou une société d'HLM est remplacée par une autorisation tacite d'acceptation dans un délai harmonisé de deux mois.

L'article 54 prolonge de cinq ans la dérogation à la loi sur la maîtrise d'ouvrage publique en faveur des organismes d'habitation à loyer modéré les autorisant de recourir à la conception-réalisation.

Section 2 : Réformer les missions et procédures de la caisse de garantie du logement locatif social

L'article 55, article unique de la section 2 du chapitre III, modifie les dispositions législatives applicables à la caisse de garantie du logement locatif social pour en améliorer le fonctionnement et prendre en compte les dernières évolutions législatives. A cette fin, il introduit un certain nombre de mesures nouvelles et modifie des dispositions existantes.

L'article L 452-1 du code de la construction et de l'habitation est modifié de manière à :

- permettre à la CGLLS d'accéder aux comptes financiers des organismes de logement social dans les mêmes conditions que celles dont bénéficient actuellement le ministre chargé du logement afin de lui donner les moyens de remplir pleinement ses missions, notamment la prévention des organismes en difficulté ;
- étendre la possibilité donnée à la CGLLS de favoriser des actions d'information sur le logement par le financement de l'ANIL.

Le nouvel article L. 452-1-1 du code de la construction et de l'habitation confère à la CGLLS la gestion du Fonds national de développement d'une offre de logements locatifs très sociaux institué par la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013. Par souci de lisibilité, est également transférée dans cet article la disposition concernant le Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement institué par l'article 105 de la loi n° 2012-1509 du 29 décembre 2012 de finances pour 2013.

Les III et IV de l'article 336 modifient la composition du conseil d'administration et de la commission de réorganisation pour tenir compte de la loi n° 2009-323 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 qui a réformé le régime des agréments des organismes agissant en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées.

L'agrément maîtrise d'ouvrage d'insertion vise à reconnaître la capacité technique et financière de ces organismes et de les faire bénéficier, en contrepartie de cotisations, des dispositifs d'aides de la Caisse de garantie du logement locatif social. La mesure proposée a pour objet de leur reconnaître leur place d'opérateur du logement social et de les faire participer aux différentes instances de la CGLLS. En revanche, le représentant de l'agence nationale pour la rénovation urbaine a été retiré de ces mêmes instances et un représentant supplémentaire de l'Etat est nommé à son conseil d'administration.

Un nouvel article L. 452-2-2 du code de la construction et de l'habitation prévient les risques de conflit d'intérêt susceptibles d'intervenir à l'occasion des décisions prises par les instances de la CGLLS en sécurisant la participation des fédérations professionnelles aux décisions afin d'éviter que leurs représentants aient un pouvoir décisionnel sur les affaires les intéressant directement.

Les dispositions des VI et VII de l'article 33-6 visent enfin à renforcer la sécurité juridique des cotisations en précisant certaines données relatives à l'assiette et aux modalités de versement des cotisations, à savoir :

- supprimer la référence au versement des cotisations au premier trimestre : il est uniquement prévu que les cotisations doivent être versées une fois par an ;
- sous l'angle économique de la capacité contributive des organismes, ajouter aux produits locatifs les indemnités d'occupation ;
- concernant l'assiette des cotisations des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage d'insertion, seuls sont pris en compte les loyers appelés au titre de l'activité relevant de l'agrément. Il en résulte que les logements conventionnés qui ne nécessitent pas cet agrément ne sont pas assujettis aux cotisations et ne peuvent bénéficier des aides de la CGLLS ;

- l'année de référence de la cotisation est précisée : il s'agit de la dernière année ou le dernier exercice clos précédant l'année de contribution. Cette précision est apportée pour clarifier la situation des organismes ne clôturant pas leur exercice comptable au 31 décembre ;

- la cotisation des SEM et des organismes d'HLM repose sur la même notion de propriété des logements à usage locatif et les logements foyers. Toutefois, la définition différente qui est donnée pour délimiter le patrimoine assujéti constitue un risque juridique qu'il convient d'écarter. A droit constant, il est dorénavant fait référence au seul droit réel pour définir la propriété du patrimoine assujéti des organismes d'HLM, des SEM et des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage d'insertion ;

- soustraire du calcul de l'autofinancement net servant d'assiette à la part variable de la cotisation additionnelle les donations, dons et legs perçus par les organismes, car il s'agit de ressources qui ne sont pas issues de leur activité de logement social.

CHAPITRE III : ELARGIR LES DELEGATIONS DE COMPETENCE EN MATIERE DE POLITIQUE DU LOGEMENT

Article 56

L'article 56 modifie l'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation portant sur les délégations de compétences de l'Etat en matière d'aide à la pierre aux établissements publics de coopération intercommunale afin de renforcer cette délégation par des compétences nouvelles.

Il modifie également les articles L. 302-1 et L. 302-2 relatifs aux programmes locaux de l'habitat et créé un nouvel article afin de donner la possibilité de proroger lesdits programmes sous certaines conditions.

Enfin, il prévoit deux dispositions transitoires, non codifiées, permettant d'adapter les conventions de délégation et les programmes locaux de l'habitat à la suite de ces différentes modifications.

L'objectif de ces nouvelles dispositions est de réunir les conditions nécessaires pour que les établissements publics de coopération intercommunale volontaires puissent disposer des moyens leur permettant de mettre en œuvre sur leur territoire une politique d'ensemble cohérente en matière de logement et d'hébergement et d'en assumer la responsabilité.

Le I de l'article 56 modifie l'article L. 301-5-1 dans son contenu et sa structure.

Le I de l'article L. 301-5-1 renforce les conditions nécessaires à la prise de délégation par un EPCI. Pour devenir délégataire, l'EPCI devra disposer d'un PLH exécutoire.

Par ailleurs, l'application de l'article L. 301-5-1 est limitée aux établissements publics de coopération intercommunale qui ne sont pas des métropoles. Pour ces dernières, dont Aix-Marseille-Provence, ainsi que pour Lyon Métropole, qui n'est pas un EPCI, le régime des délégations de compétences est encadré par les articles L. 5217-1 et L. 5732-1 du code général des collectivités locales modifiés par le projet de loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles.

Le II de l'article L. 301-5-1 introduit une condition supplémentaire à la délégation des aides à la pierre : lorsque les EPCI comprennent des territoires soumis à la taxe sur les logements vacants (TLV) tels que définis à l'article 232 du code général des impôts, les EPCI volontaires à la délégation doivent exercer les compétences de l'Etat en matière d'encadrement des loyers prévues aux articles 17 et 20 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 pour pouvoir être délégataire. Pour exercer cette compétence, les EPCI doivent disposer d'un observatoire local des loyers tel que prévu à l'article 16 de cette loi.

Pour ces établissements publics de coopération intercommunale, les compétences définies au IV de l'article L. 301-5-1 et les compétences en matière d'encadrement des loyers forment alors « un bloc insécable » qui leur est délégué.

Cette modalité de délégation ne fait pas obstacle à la possibilité laissée à l'EPCI, par le même article, de demander la délégation des compétences de l'Etat en matière d'encadrement des loyers, sans délégation des aides à la pierre. L'exercice de cette délégation est dans ce cas subordonné au fait que l'EPCI délégataire dispose d'un observatoire des loyers.

Les modalités de contractualisation existantes relatives à la prise de délégation sont conservées : signature d'une convention d'une durée de 6 ans, prise de délégation sur la base du volontariat, possibilité de refuser ou de ne pas renouveler la délégation par le représentant de l'Etat dans le département lorsque les objectifs du PLH ne sont pas respectés.

Le III de l'article L. 301-5-1 porte sur le contenu de la délégation de compétence.

La convention doit également préciser, par commune, les objectifs et actions menées dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et, le cas échéant, les conditions dans lesquelles l'établissement public de coopération intercommunale devient, sur son territoire, le garant du droit à un logement décent et indépendant.

S'agissant de l'habitat indigne l'article 41 du projet de loi qui introduit un article L. 301-5-1-1 permet aux établissements publics de coopération intercommunale de devenir des acteurs uniques de la lutte contre l'habitat indigne sur leur territoire en donnant à leurs présidents les prérogatives en matières de police spéciales du logement, détenues d'une part par les maires des communes membres et d'autre part par le préfet.

En ce qui concerne les prérogatives du préfet en matière d'insalubrité, elles peuvent être déléguées dès lors que l'EPCI est délégataire des aides à la pierre.

Le IV de l'article L. 301-5-1 définit les compétences que comprend obligatoirement la délégation de (parc public et privé).

Le V de l'article L. 301-5-1 définit les compétences optionnelles qui peuvent être déléguées par l'Etat aux EPCI volontaires. Ces compétences optionnelles sont la garantie du droit à un logement décent et indépendant (DALO) et pour ce faire, la délégation de tout ou partie des réservations de logements du préfet (communément appelés contingent préfectoral), la mise en œuvre de la procédure de réquisition avec attributaire prévue aux articles L. 642-1 à L. 642-28 du CCH et la gestion des dispositifs concourant à l'hébergement, à l'accueil d'urgence, à l'accompagnement au logement (veille sociale, centres d'hébergement d'urgence, CHRS, pensions de familles, etc...), des personnes sans domicile ou éprouvant des difficultés à se loger en raison de leurs ressources. Leur intervention dans ce domaine s'effectuera dans le respect des dispositions du code l'action sociale et des familles et en particulier des principes d'inconditionnalité et de continuité de l'accueil.

Le VI de l'article L. 301-5-1 reprend l'ensemble des dispositions spécifiques prises en compte par la convention telles que, par exemple, l'encadrement des objectifs sur les parcs public et privé, les conditions de signature des conventions APL. Elle supprime la référence au plan de cohésion sociale défini aux articles 87 et 107 de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005, ce dernier étant achevé depuis 2009.

Les autres modifications prévues au I de l'article 56 portent sur des améliorations rédactionnelles.

Dans son II, l'article 56 apporte différentes modifications dans le contenu et la structure de l'article L. 302-1 portant sur le contenu et les modalités d'élaboration du programme local de l'habitat (PLH).

Le II de l'article L. 302-1 porte sur les objectifs et la durée maintenue à six ans du PLH.

Le III est relatif au diagnostic et à l'observation, et n'apporte pas de modification au texte existant.

Le IV de l'article L. 302-1 porte sur le contenu du PLH. Il renforce la prise en compte du droit au logement et de la problématique des copropriétés dégradées dans les PLH en rendant obligatoire le cas échéant la précision des actions de prévention, d'accompagnement ou de requalification des copropriétés en difficulté, en référence aux nouvelles dispositions des chapitres I^{er} et II du titre II du projet de loi.

Le III de l'article 56 modifie l'article L. 302-2 en prévoyant l'association des établissements publics compétents en matière d'urbanisme (schéma de cohérence territoriale et de documents d'urbanisme) à l'élaboration du PLH.

Le IV de l'article 56 introduit un nouvel article L. 302-4-2 au CCH qui donne la possibilité aux EPCI qui engagent un PLUi, et dont le PLH arrive à échéance, de proroger leur PLH, sans remettre en cause la dynamique locale en cours. Cette prorogation est accordée pour une durée d'un an renouvelable à deux reprises sur appréciation du Préfet de département et fait l'objet d'une délibération de l'organe délibérant de l'EPCI.

Elle est également applicable pour les EPCI dont le périmètre s'étend de manière conséquente.

D'autre part, dans son IV, l'article 56 crée un article L. 302-4-3 dans le code de la construction et de l'habitation, pour le cas particulier de Lyon Métropole qui ne constitue pas un EPCI au sens des dispositions du code général des collectivités territoriales.

Enfin, afin d'accompagner les dispositions du projet de loi, l'article 56 comprend deux articles non codifiés permettant d'instaurer des périodes transitoires au cours desquelles, d'une part, les conventions de délégation existantes pourront être modifiées par voie d'avenant, et d'autre part, les PLH pourront être adaptés selon la procédure simplifiée de modification prévue à l'article L. 302-4.

CHAPITRE V : REFORMER LA GOUVERNANCE DE LA PARTICIPATION DES EMPLOYEURS A L'EFFORT DE CONSTRUCTION

L'article 57 de ce chapitre modifie les dispositions relatives à la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) codifiées au chapitre III du titre I^{er} du code de la construction et de l'habitation. Il réforme ainsi le fonctionnement et la gouvernance d'Action logement, le réseau qui gère la PEEC (anciennement dénommé « 1 % logement »).

Les principales évolutions introduites mettent en œuvre deux orientations majeures formalisées dans la lettre d'engagement mutuel entre l'Etat et les partenaires sociaux membres d'Action logement, signée le 12 novembre 2012, qui définit les engagements respectifs de l'Etat et d'Action logement concernant la participation du réseau à la politique nationale du logement. Ces orientations s'inscrivent également en cohérence avec les principes mis en avant par les organisations syndicales et patronales au sein de l'accord national interprofessionnel (ANI) du 18 avril 2012 visant à faciliter l'accès au logement pour favoriser l'accès à l'emploi.

La première orientation prévoit le retour à une contractualisation entre l'Etat et Action logement en matière de gestion de l'emploi des fonds issus de la PEEC.

La seconde consiste en un renforcement de l'Union d'économie sociale du logement, renommée Union des entreprises et des salariés pour le logement (UESL), tête de réseau des organismes collecteurs de la PEEC (comités interprofessionnels du logement - CIL), dans son rôle de pilotage du réseau tout en maintenant l'autonomie de gestion des organismes collecteurs. En particulier, une compétence de suivi et d'évaluation de la gestion des associés collecteurs lui est confiée.

Dans le cadre de la législation actuelle, la nature des aides distribuées au titre de la PEEC, leurs règles d'utilisation et les montants qui leur sont annuellement consacrés sont définis, après concertation, au niveau règlementaire.

Le nouveau régime prévoit une définition de ces éléments par une convention quinquennale établie entre l'Etat et l'UESL. La convention déterminera également un montant maximal des frais de fonctionnement du réseau.

Le projet de loi encadre certaines conditions d'application de la convention, en prévoyant une prorogation de la convention en cours en l'absence d'accord sur un nouveau cadre conventionnel, ainsi que le recours à une commission arbitrale chargée de prendre les dispositions nécessaires en cas de différend relatif à l'application ou au respect de la convention.

Parallèlement, les prérogatives des représentants de l'Etat sont renforcées dans les instances de décision de l'union et des associations satellites du mouvement, l'Association foncière logement (AFL) et l'Association pour l'accès aux garanties locatives (APAGL). Ces évolutions permettent de respecter l'engagement d'un retour à une définition contractuelle des emplois de la PEEC, à simplifier et assouplir sa gestion, tout en conférant à l'Etat des moyens de suivi et de contrôle du respect des engagements pris à travers la convention.

En matière de gouvernance du réseau Action logement par l'UESL, l'objectif des évolutions proposées est de donner à l'union des moyens renforcés pour piloter les CIL et leurs filiales, afin notamment de s'assurer de la bonne mise en œuvre de la convention quinquennale, en matière d'emploi des fonds, de gestion financière et de territorialisation de l'activité.

L'article prévoit d'élargir le champ des bénéficiaires de l'obligation actuelle des CIL et de l'AFL d'affecter un quart de leurs attributions au bénéfice des ménages DALO aux ménages sortant d'hébergement qui ne sont pas prioritaires au titre du DALO. Cette disposition permettra d'une part de libérer des logements du contingent préfectoral disponible en réorientant les salariés et demandeurs d'emploi vers Action Logement et d'autre part, de diversifier le parc destiné au relogement des personnes prioritaires.

Enfin, l'article prévoit les dispositions transitoires relatives à l'application de certaines de ces mesures, notamment la suppression de l'agrément à collecter des organismes HLM et les nouvelles obligations comptables auxquelles sont soumis les organismes du réseau, ainsi que la suppression de la participation de l'UESL à la gouvernance de l'agence nationale de l'habitat.

TITRE IV - MODERNISER L'URBANISME DANS UNE PERSPECTIVE DE TRANSITION ECOLOGIQUE DES TERRITOIRES

Le **titre IV** du projet de loi a pour but de moderniser les documents de planification et d'urbanisme, de mieux les articuler entre eux pour qu'ils répondent aux enjeux de lutte contre l'étalement urbain, d'artificialisation des sols et permettent un réel développement d'une offre de logement plus dense.

Le **chapitre I^{er}** vise à renforcer la couverture du territoire par les schémas de cohérence territoriale (SCoT).

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT), garant de la cohérence des politiques publiques territoriales, est élaboré à l'échelle réputée pertinente pour intégrer les diverses politiques publiques d'urbanisme, de transports, d'habitat ou de protection de l'environnement. Les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales doivent être compatibles avec le SCoT, ce qui simplifie la hiérarchie des normes.

Ce principe a déjà été posé par l'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement. Toutefois, la rédaction de l'article L. 123-9 du même code n'a pas été mise en cohérence et la rédaction même de l'article L. 111-1-1 prête à interprétation pour ce qui concerne la prise en compte par le plan local d'urbanisme (PLU) du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et du plan climat énergie territorial (PCET).

L'article 58 vise à clarifier la hiérarchie des normes en urbanisme et à conforter le SCoT intégrateur.

A cette fin, l'article 58 modifie l'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme, afin de clarifier les règles de compatibilité et de prise en compte des documents de rang supérieur opposables aux schémas de cohérence territoriale, aux PLU et aux cartes communales couverts ou non par un SCoT.

Le principe de l'absence d'opposabilité directe des normes de rang supérieur au PLU ou au document en tenant lieu et à la carte communale en présence de SCoT est clairement affirmé. De plus, le délai de prise en compte du SCoT par le PLU ou la carte communale est réduit. En effet, si ces documents sont approuvés après l'approbation d'un SCoT, ils doivent, si nécessaire, être rendus compatibles dans un délai d'un an (contre trois actuellement).

Il est également précisé que l'article L. 123-1-10 du code de l'urbanisme encadrant les dérogations à la prise en compte des objectifs des plans de gestion des risques d'inondations par les PLU ne s'appliquent qu'en l'absence de SCoT.

L'article L. 333-1 du code de l'environnement est modifié afin d'être mis en cohérence avec l'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme en matière d'opposabilité des chartes de parcs naturels.

L'article L. 350-1 du code de l'environnement est modifié afin d'intégrer la modification de l'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme en matière d'opposabilité des directives paysagères.

L'article L. 371-3 du code de l'environnement est modifié afin de tenir compte de la nouvelle rédaction de l'article L. 111-1-1 relative à la prise en compte des schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE) par les PLU.

L'article 58 renforce également le principe de l'urbanisation limitée en l'absence de SCoT. A cette fin, il modifie l'article L. 122-2 et crée l'article L. 122-2-1 du code de l'urbanisme afin de clarifier et de renforcer le principe de l'urbanisation limitée qui restreint la possibilité, d'une part, pour les communes non couvertes par un SCoT de modifier ou de réviser leur document d'urbanisme pour ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation, et, d'autre part, de délivrer des autorisations d'exploitation commerciale et cinématographique dans ces communes. Afin de lever les ambiguïtés actuelles, l'article clarifie la rédaction sur la manière de calculer la règle dite « des 15 kilomètres ».

L'article L. 122-2 du code de l'urbanisme prévoit une application du dispositif aux autorisations d'exploitation commerciale dans toutes les communes dotées d'un document d'urbanisme et précise que la demande d'autorisation incombe au demandeur de l'autorisation d'exploitation commerciale afin de clarifier un vide juridique existant.

Il est créé un article L. 122-2-1 dans le code de l'urbanisme qui durcit les possibilités de dérogation et unifie les motifs les justifiant que ce soit pour l'évolution des documents d'urbanisme ou les autorisations d'exploitation commerciale.

Enfin, afin de compenser les effets de l'artificialisation rarement réversible des sols et de limiter le phénomène des friches qui s'amplifie, l'article L. 122-2-1 crée, pour les porteurs de projets concernés par ces dérogations, une obligation d'organiser la remise en état du terrain.

Afin de clarifier l'échelle du territoire sur laquelle le SCoT doit s'établir, l'article 58 modifie l'article L. 122-1-16 du code de l'urbanisme afin que le SCoT, dans son intégralité, et non le seul document d'orientation et d'objectifs, soit transmis aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière de PLU compris dans son périmètre, dans les trois mois suivant l'approbation du schéma. Cette mesure valorise le SCoT en tant que document partagé et favorise une meilleure intégration de ses dispositions opposables dans les PLU.

L'article 58 modifie par ailleurs l'article L. 122-3 en mentionnant qu'à compter du 1^{er} juillet 2014, le Scot inclut le périmètre d'au moins deux EPCI afin que les territoires des SCoT et ceux des PLU intercommunaux, appelés à se développer, soient bien distincts et complémentaires. Le SCoT doit organiser la complémentarité des projets de territoire et éviter la concurrence territoriale lorsque la carte de l'intercommunalité sera achevée et que la compétence PLU sera exercée par les EPCI. Cet article introduit également les critères qui doivent permettre de distinguer le périmètre du SCoT du périmètre d'un PLU intercommunal. Un décret viendra préciser la définition du périmètre d'un SCOT. Par ailleurs, cet article prévoit l'avis de la commission de consommation des espaces agricoles (CDCEA) lors de l'élaboration d'un SCoT en cas de réduction des surfaces des espaces agricoles et non plus en cas de réduction des surfaces des zones agricoles. Cette modification permet d'intégrer sans ambiguïtés dans le champ de compétence de la CDCEA les zones naturelles à vocation agricole (zone N dans les plans locaux d'urbanisme).

Il supprime la possibilité pour les SCoT d'être complétés en certaines de leurs parties par des schémas de secteur qui en détaillent et en précisent le contenu en supprimant l'article L. 122-1-14 du code de l'urbanisme.

L'article 58 fusionne et modifie les articles L. 122-4 et L. 122-4-1 du code de l'urbanisme. Il permet à tous les syndicats mixtes ouverts d'être porteurs de schéma de cohérence territoriale, possibilité jusqu'à présent limitée aux syndicats mixtes exclusivement constitués de communes et EPCI ou aux syndicats mixtes ouverts, dans le cas particulier de l'article L. 122-4-1 du code de l'urbanisme, lorsque la majorité des communes comprises dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale sont incluses dans le périmètre d'un syndicat mixte.

Par ailleurs, cet article modifie l'article L. 122-5 du code l'urbanisme, afin de répondre aux difficultés juridiques et opérationnelles soulevées par les services locaux et les collectivités territoriales concernant l'impact de l'évolution des périmètres des EPCI, impulsée par la réforme de l'intercommunalité issue de la loi n° 2010-1563 du 16 décembre 2010 de réforme des collectivités territoriales, sur les documents d'urbanisme.

Il répond ainsi à l'absence de dispositions dans le code de l'urbanisme concernant les conséquences des évolutions de périmètre des intercommunalités sur le périmètre du SCoT de l'EPCI nouvellement constitué.

Dans tous les cas, il est proposé d'abroger les dispositions du SCoT des communes ou EPCI intégrant le nouvel EPCI et d'appliquer une « zone blanche » sur ces territoires nouvellement inclus dans le SCoT d'accueil jusqu'à modification ou révision de ce dernier.

Un délai transitoire est prévu : la prise en compte du nouveau périmètre pourra se faire au plus tard dans un délai de six ans, conformément à l'article L. 122-13 du code de l'urbanisme, qui impose à l'établissement public de SCoT de procéder, à l'issue de ce délai, à une analyse des résultats de l'application du SCoT et de délibérer sur son maintien en vigueur ou sur sa révision partielle ou complète.

Afin de prévoir la possibilité d'élaborer une charte de parc naturel régional valant SCoT, l'article 58 crée un article L. 122-4-3 dans le code de l'urbanisme, qui prévoit la possibilité qu'une charte de parc naturel régional puisse tenir lieu de SCoT.

L'article prévoit que la charte de parc naturel régional vaut SCoT dès lors qu'elle comporte un chapitre individualisé comprenant les documents constitutifs d'un SCoT prévus à l'article L. 122-1-1 et qu'elle en respecte les conditions d'élaboration prévues à l'article L. 122-6 à L.122-16-1.

Toutefois, cette mesure ne s'applique que dans le périmètre d'un parc naturel régional non couvert par un SCoT. De plus, le périmètre de la charte de parc naturel régional valant SCoT doit être approuvé par décision préfectorale dans les conditions prévues par les articles L. 122-6 et suivants du code de l'urbanisme.

L'article 58 est également relatif à la maîtrise de l'aménagement commercial. En effet, le développement de surfaces commerciales, notamment en périphérie des villes, est très consommateur d'espaces qui pourraient être destinés à d'autres fonctions, notamment l'habitat. Plus de 3 millions de mètres carrés de surface de vente sont autorisés chaque année. Cette augmentation de l'offre en surface commerciale est sans commune mesure par rapport à l'évolution de la demande, ce qui génère des friches commerciales.

L'article 58 conforte, en modifiant l'article L.122-1-9, le rôle du SCoT en matière d'urbanisme commercial, clarifie le droit applicable s'agissant de la procédure d'intégration du document d'aménagement commercial (DAC) dans le SCoT, supprime le zonage des zones d'aménagement commercial (ZACOM) qui figurent dans le DAC et prévoit un durcissement des règles prévues à l'article L.111-6 en matière d'emprise au sol des aires de stationnement annexes d'un commerce.

Au carrefour entre le « e-commerce » et la grande surface, les grandes enseignes alimentaires développent de plus en plus l'activité de « drive » qui consiste, pour les consommateurs, à commander et à payer leurs courses sur internet et à aller les chercher en voiture sur une aire de livraison située à proximité d'une surface de stockage. Ces implantations échappent à toute législation en matière commerciale : considérées comme espace de stockage, ces surfaces de vente sont exemptées de demande d'autorisation commerciale car la vente a lieu juridiquement chez le client. Néanmoins, elles s'implantent dans des zones qui n'ont pas nécessairement de vocation commerciale dans les PLU, elles sont génératrices de flux de transport (marchandises et personnes) importants et ne s'inscrivent pas dans la planification territoriale de l'urbanisme, et peuvent bouleverser les équilibres des territoires. Il apparaît nécessaire de soumettre ces projets à la législation relative aux autorisations commerciales. A ce titre il est prévu de modifier les articles L. 752-1 et suivants afin de soumettre les points de retrait automobile à cette législation.

Le **chapitre II** est relatif à la modernisation des documents de planification à l'échelle communale et intercommunale. Il comporte 5 sections.

La **section 1** porte sur la prise en compte de l'ensemble des modes d'habitat.

L'article 59 modifie l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme afin notamment de rendre obligatoire dans les documents d'urbanisme la prise en compte de l'ensemble des modes d'habitat installés de façon permanente sur le territoire de la commune et d'ajouter l'objectif de prise en compte des besoins en matière de mobilité par les SCoT, les PLU et les cartes communales.

L'article comporte également des dispositions relatives à l'installation des résidences mobiles ou démontables. L'intitulé du chapitre IV du titre IV du livre IV et les dispositions de l'article L. 444-1 du code de l'urbanisme sont clarifiées. Il n'est ainsi plus fait référence dans cet intitulé et dans cet article aux caravanes mais aux résidences mobiles qui constituent l'habitat traditionnel des gens du voyage. Il est par ailleurs précisé que l'aménagement de terrains pour permettre l'installation de ces résidences mobiles ou de résidences démontables qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs (les yourtes par exemple), peut être autorisé dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées délimités par le règlement du PLU.

En outre, l'article L.111-4 du code de l'urbanisme est complété afin que l'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs puisse être autorisé en l'absence de desserte par les réseaux de distribution d'eau, d'assainissement et d'électricité. Le projet du demandeur devra cependant assurer l'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement des eaux domestiques usées et la sécurité incendie des occupants de ces résidences. Un décret en Conseil d'Etat précisera les modalités selon lesquelles le demandeur s'engage sur le respect de ces conditions d'hygiène et de sécurité dans son dossier de demande d'autorisation d'urbanisme.

La **section 2** vise essentiellement la modernisation de la carte communale et tire les conséquences des évolutions de périmètres des EPCI s'agissant des cartes communales.

Elle réaffirme le rôle central du maire en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme.

L'article 60 modifie l'article L. 121-10 du code de l'urbanisme afin de prévoir, en application de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, que font l'objet d'une évaluation environnementale les cartes communales susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard, notamment, de la superficie du territoire auquel elles s'appliquent, de la nature, de la sensibilité et de l'étendue des territoires couverts par les secteurs qu'elles déterminent. Un décret précisera les cas dans lesquels une évaluation environnementale est réalisée ainsi que les modalités de cette évaluation.

Il modifie également l'article L. 124-2 afin de prévoir explicitement dans le code de l'urbanisme que l'élaboration d'une carte communale est prescrite par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI compétent. Par ailleurs, cet article supprime certaines dispositions du dernier alinéa de l'article L. 124-2 du code de l'urbanisme car les dispositions relatives aux rapports de compatibilité de la carte communale avec les normes supérieures sont reprises à l'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de la présente loi.

Cet article tire les conséquences, s'agissant des cartes communales, de l'impact de l'évolution des périmètres des établissements publics de coopération intercommunale, impulsée par la réforme de l'intercommunalité issue de la loi n° 2010-1563 du 16 décembre 2010 de réforme des collectivités territoriales, sur les documents d'urbanisme.

Afin d'assurer la sécurité juridique des procédures, il est expressément prévu la substitution de l'établissement public de coopération intercommunale nouvellement compétent pour tous les actes et délibérations afférents aux procédures engagées par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale avant leur intégration dans son périmètre, lorsque celui-ci souhaite les achever.

L'article 60 modifie enfin l'article L. 126-1 du même code pour prévoir que les cartes communales comportent en annexe les servitudes d'utilité publique. Cette disposition enrichit la carte communale d'informations essentielles pour les habitants et les porteurs de projets et qui sont aujourd'hui difficilement accessibles.

La **section 3** est relative à la compétence des communes en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme.

L'article 61 modifie l'article L. 422-1 du code de l'urbanisme afin que les communes couvertes par des cartes communales deviennent compétentes en matière de délivrance d'autorisation du droit des sols.

Cette compétence est automatique pour les communes se dotant de cartes communales après l'entrée en vigueur de la présente loi.

Dans les communes dotées d'une carte communale approuvée avant l'entrée en vigueur de la présente loi, le maire devient compétent au nom de la commune à compter du 1^{er} janvier 2017 si elles n'ont pas pris la compétence de délivrance des autorisations d'urbanisme avant cette date.

L'article 61 modifie également l'article L. 422-8 du code de l'urbanisme afin de réduire le seuil de mise à disposition gratuite des services de l'Etat en matière d'application du droit des sols de 20 000 habitants à 10 000 habitants, s'agissant des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents. Par ailleurs, il est prévu que les communes compétentes de moins de 10 000 habitants, ne puissent plus bénéficier de la mise à disposition gratuite de services de l'Etat pour l'étude des demandes d'autorisation, dès lors qu'elles font partie d'un EPCI regroupant 10 000 habitants ou plus.

Pour favoriser la mise en place de services mutualisés à l'échelle des EPCI de 10 000 habitants et plus, il est prévu que ces dispositions entrent en vigueur à compter du 1^{er} juillet 2014 et dans un délai d'un an à compter de la création de l'EPCI lorsque celle-ci intervient après le 1^{er} juillet 2014. Enfin, il est prévu que l'Etat et les collectivités puissent signer des conventions de transition.

La **section 4** est relative à la transformation des plans d'occupation des sols (POS) en plans locaux d'urbanisme.

L'article 62 vise à faire évoluer les plans d'occupation des sols (POS) qui n'ont pas comme les PLU d'obligation formelle de mettre en œuvre les politiques initiées par la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (dite « loi SRU ») et complétées par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi ENE), en particulier en matière de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques, de prise en compte du changement climatique ou de production d'énergie faisant appel à des ressources renouvelables. Leur maintien dans un grand nombre de communes constitue donc un obstacle à la mise en œuvre de ces politiques et il est nécessaire désormais de mettre un terme à cette situation.

Ainsi, l'article 62 modifie l'article L. 123-19 du code de l'urbanisme afin de rendre caducs les POS s'ils n'ont pas été révisés et mis en forme de PLU avant le 31 décembre 2014. Dans le cas contraire, les règles générales d'urbanisme s'appliquent sur le territoire communal sans retour au document d'urbanisme antérieur contrairement à la règle habituellement applicable en matière d'annulation contentieuse. Les communes concernées conserveront toutefois la compétence de délivrance des autorisations d'urbanisme

Toutefois lorsqu'une procédure de révision du plan d'occupation des sols a été engagée avant le 31 décembre 2014, cette procédure peut être menée à terme sous réserve d'être achevée au plus tard trois ans à compter de la publication de cette loi. Les dispositions du plan d'occupation des sols restent en vigueur jusqu'à l'approbation du plan local d'urbanisme et au plus tard jusqu'à l'expiration de ce délai de trois ans.

La **section 5** porte sur le transfert de compétences, la modernisation du plan local d'urbanisme communautaire et vise à encadrer les effets des changements de périmètres des EPCI sur les PLU.

L'article 63 modifie les articles L. 5214-16, L. 5214-23-1 et L. 5216-5 du code général des collectivités territoriales. Désormais, les communautés d'agglomération et les communautés de communes seront de plein droit compétentes en matière de carte communale et en matière de plan local d'urbanisme ou de document d'urbanisme en tenant lieu. Toutefois, des dispositions transitoires sont prévues :

- les communautés de communes et les communautés d'agglomérations existantes à la date de publication de la loi, qui ne sont pas actuellement compétentes en matière de plan local d'urbanisme, le deviennent de plein droit à compter du premier jour du sixième mois suivant la date de publication de la loi ;

- les communes membres de ces communautés ayant engagé, avant l'entrée en vigueur de la loi, une procédure d'élaboration ou d'évolution de leur plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale peuvent continuer à exercer leur compétence jusqu'à l'achèvement de cette procédure. Cette faculté est encadrée ;

- la couverture par le plan local d'urbanisme intercommunal de l'intégralité du territoire de communauté de communes ou de la communauté d'agglomération intervient au plus tard à l'occasion de la révision d'un des plans locaux d'urbanisme applicables dans son périmètre.

L'article 64 poursuit deux objectifs. D'une part, il a pour objet d'améliorer le dispositif du plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat (PLH) et, le cas échéant, de plan de déplacement urbain (PDU), mis en place par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement. D'autre part, il vise à répondre aux difficultés juridiques et opérationnelles liées à l'impact sur les documents d'urbanisme de l'évolution des périmètres des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), impulsée par la réforme de l'intercommunalité issue de la loi n° 2010-1563 du 16 décembre 2010 de réforme des collectivités territoriales. Le dispositif du PLUIHD est assoupli et son contenu est aménagé.

Dans le droit actuel, tout EPCI compétent en matière de PLU est tenu d'élaborer un PLU tenant lieu de PLH. Si l'EPCI est autorité organisatrice des transports urbains, ce plan doit également tenir lieu de PDU. Afin d'introduire plus de souplesse, il est désormais prévu d'une part, que les métropoles, les communautés urbaines et les communautés de communes de plus de 50 000 habitants ont l'obligation d'élaborer un PLUI tenant lieu de PLH, d'autre part, que seuls les EPCI ayant l'obligation d'élaborer un PDU en application du code des transports seront tenus d'élaborer un PLU tenant lieu de PDU.

S'agissant du contenu du PLUIHD, il est désormais clairement affirmé que l'ensemble du PLU, et non uniquement les OAP du PLU, tient lieu de PLH et, le cas échéant, de PDU. En outre, plusieurs évolutions sont apportées pour renforcer la sécurité juridique du dispositif du PLUIHD :

- une nouvelle composante du PLU communautaire est créée, le programme d'orientation et d'actions (POA). Cette composante, non opposable aux autorisations d'urbanisme, comporte toute mesure ou élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat ou des transports et déplacements définie dans le PLU tenant lieu de PLH et, le cas échéant, de PDU ;

- un recentrage des OAP, qui sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité, sur les seules dispositions ayant un impact direct sur l'urbanisme et l'aménagement, est opéré ;

- la divisibilité de trois éléments du PLU communautaire est consacrée afin de faciliter la pratique de l'annulation partielle par le juge : les plans de secteur prévus à l'article L. 123-1-1-1, les dispositions habitat ou transports et déplacements des OAP et le programme d'orientations et d'actions.

L'article 64 précise que lorsqu'un EPCI, qui n'est pas soumis à l'obligation d'élaborer un PLU tenant lieu de PLH et, le cas échéant, de PDU, décide d'élaborer un tel document, celui-ci comprend un POA et, si nécessaire, des actions et opérations d'aménagement relatives à l'habitat et le cas échéant, aux transports et déplacements dans les OAP.

S'agissant de la gouvernance du PLU communautaire, la concertation avec les communes membres est renforcée puisqu'un débat sur les modalités de cette concertation, organisé au plus tard dans les deux mois suivant la délibération prescrivant l'élaboration du PLU communautaire, est prévu.

L'article 64 procède à une remise à plat complète de l'évaluation de l'ensemble des plans locaux d'urbanisme. L'obligation de réaliser tous les six ans un bilan des dispositions du PLU au regard de l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme et, le cas échéant, des objectifs fixés le code de la construction et de l'habitat et le code des transports, est posé. Tous les neuf ans, l'EPCI ou la commune est tenu de se prononcer sur l'opportunité de réviser le plan local d'urbanisme.

S'agissant des plans locaux d'urbanisme communautaires tenant lieu de PLH, les pouvoirs du préfet sont renforcés :

- un bilan détaillé de l'ensemble des dispositions du PLU relatives à l'habitat est réalisé tous les trois ans et communiqué au préfet de département ;

- le préfet peut désormais suspendre le caractère exécutoire du PLU tenant lieu de PLH, que celui-ci soit ou non couvert par un schéma de cohérence territoriale. De plus, le champ d'application de ce droit de veto est étendu au cas où le projet de PLU tenant lieu de PLH a fait l'objet d'un avis défavorable ou de réserves émises par le comité régional de l'habitat ;

- enfin, à l'issue du délai de neuf ans précité, le préfet peut demander à l'EPCI les modifications qu'il estime nécessaires d'apporter au document. L'EPCI dispose alors d'un délai d'un mois pour faire connaître au préfet son intention de procéder aux modifications. A défaut d'accord ou en l'absence de délibération approuvant les modifications dans un délai d'un an à compter de la notification du préfet, celui-ci engage la modification ou la révision du plan.

L'article 64 assure en outre une articulation entre PLUIHD et PLH et PDU : ces deux derniers documents peuvent être prorogés, sous certaines conditions jusqu'à l'approbation ou la révision d'un PLUIHD.

Enfin, **l'article 64** complète les dispositions introduites par l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme.

Ainsi, en cas de modification du périmètre d'un EPCI, les dispositions des PLU des communes et EPCI nouvellement intégrés restent applicables, comme le prévoyait déjà la loi. Il en est de même désormais en cas de fusion d'au moins deux EPCI.

De plus, lorsqu'un EPCI, dont le PLU est en cours d'élaboration ou de révision, intègre dans son périmètre une commune ou un EPCI, il a désormais la faculté, par dérogation au principe de couverture intégrale du territoire par un PLU intercommunal mentionné par le deuxième alinéa de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, d'achever la procédure sur son périmètre initial, dans le respect d'un délai de deux ans à compter de la date de l'intégration des communes ou EPCI. Cette disposition s'applique également aux cas de fusion d'EPCI.

Afin d'assurer la sécurité juridique des procédures, il est expressément prévu la substitution de l'EPCI nouvellement compétent pour tous les actes et délibérations afférents aux procédures engagées par la commune ou l'EPCI avant leur intégration dans son périmètre ou la fusion, lorsque celui-ci souhaite les achever.

Il convient de noter que **l'article 64** précise également, s'agissant de l'urbanisme commercial, qu'en l'absence de SCoT, lorsque le PLU comporte un DAC dans le cas particulier de l'Ile de France, de l'outre-mer et de la Corse, celui-ci prend place dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) plutôt que dans le règlement.

Par ailleurs, **l'article 64** introduit, pour tous les PLU, la faculté pour le juge de prononcer un sursis à statuer permettant à l'établissement public de coopération intercommunale de régulariser dans un délai déterminé, l'illégalité identifiée qu'elle soit de forme, de procédure ou de fond. Cette possibilité n'est ouverte que dans le cas où l'illégalité de fond peut être régularisée par une modification ou une modification simplifiée du PLU. S'il s'agit d'une illégalité de forme ou de procédure, la régularisation n'est possible que si l'illégalité a eu lieu après le débat sur le projet d'aménagement et de développement durables du PLU.

Le **chapitre III** vise à lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

L'article 65 ajoute un second alinéa à l'article L. 122-1-2 du code de l'urbanisme afin que le rapport de présentation du SCoT intègre une analyse du potentiel de densification sur les principaux secteurs de développement, de restructuration et de renouvellement urbain. Il s'agit donc de favoriser à l'échelle du SCoT la réflexion des élus sur la densification acceptable et l'identification des espaces qui pourraient faire l'objet d'une étude de densification dans les PLU. Cette analyse est effectuée dans le respect de la qualité des paysages et du patrimoine architectural.

L'article 65 prévoit également que le rapport de présentation du PLU analyse la capacité de densification et de renouvellement urbain et expose la stratégie foncière en découlant.

Enfin, **l'article 65** vise à limiter l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation et à réduire le stock de zones à urbaniser. On observe aujourd'hui un surdimensionnement des zones à urbanisation à long terme (zones 2AU), qui constituent parfois pour les communes des réserves foncières sans lien avec l'ambition de leur projet territorial. Leur seule existence nuit souvent à une utilisation optimale des zones urbaines ainsi que des zones d'urbanisation à court terme.

Afin de limiter l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation, **l'article 65** modifie l'article L. 123-1-6 du code de l'urbanisme afin que les zones à urbaniser n'ayant pas fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation dans un délai de neuf ans après leur création soient regardées comme des zones naturelles pour l'application de l'article L.123-13 et fassent donc l'objet d'une révision lors de leur ouverture à l'urbanisation. Ce délai de neuf ans est calculé à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme ou, s'il a fait l'objet d'une ou plusieurs révisions, de la date d'approbation de la dernière révision. Dans les autres cas, l'article L. 123-13-1 prévoit que la modification du PLU pour ouvrir une zone 2AU à l'urbanisation est subordonnée à la prise d'une délibération motivée démontrant la nécessité de cette ouverture au regard des capacités d'accueil des zones déjà ouvertes à l'urbanisation.

L'article 66 supprime une possibilité de dérogation au principe d'inconstructibilité posé dans les communes non couvertes par un document d'urbanisme et étend le champ d'intervention de la commission départementale de consommation des espaces agricoles (CDCEA).

L'article L. 111-1-2, introduit par la loi de décentralisation de 1983, pose le principe de l'inconstructibilité dans les communes qui ne sont pas dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale à l'exception des parties déjà urbanisées, en prévoyant toutefois certaines dérogations limitativement énumérées. L'une de ces dérogations (le 4° de l'article L. 111-1-2) prévoit la possibilité d'autoriser des constructions par délibération de la commune, notamment en cas de risque de diminution de la population. La commune, si elle le souhaite, peut alors autoriser les constructions et installations hors des parties urbanisées.

Ce dispositif est théoriquement très encadré. Toutefois, dans les faits, les conditions de sa mise en œuvre sont peu respectées. Afin de remédier à cette situation, l'article 66 supprime la possibilité de recourir à une délibération motivée du conseil municipal prévue au 4° de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme. Cet article supprime également le c) de l'article L. 145-3 du code de l'urbanisme relatif à la loi montagne qui renvoie à cette possibilité de dérogation.

Par ailleurs, cet article élargit le champ d'intervention de la CDCEA créée par la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 dans les communes non dotées de document d'urbanisme. L'avis de la CDCEA est désormais requis à tous les cas de dérogation, exception faite de celle permettant l'adaptation, le changement de destination, la réfection, et l'extension des constructions existantes.

L'article 67 modifie l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme. Il vise à clarifier les conditions d'application de l'obligation d'élaborer un règlement local de publicité (RLP). En outre, afin d'introduire de la souplesse, il supprime l'obligation d'élaborer de façon simultanée le règlement local de publicité et le plan local d'urbanisme (PLU).

Afin de clarifier le droit actuel, il est désormais prévu dans le code de l'urbanisme que la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) a l'obligation d'élaborer un RLP lorsque la servitude non aedificandi dans la bande d'inconstructibilité de part et d'autre de certaines routes, notamment dans les entrées de ville, est levée.

Le **chapitre IV** vise d'une part à renforcer les outils au service des politiques foncières des collectivités, à la fois en terme d'accès à une ingénierie professionnelle et de sécurisation juridique, et d'autre part à favoriser le renouveau des villes et des villages à l'intérieur de leur périmètre actuel en encourageant les PLU à miser en premier lieu sur les possibilités d'évolution interne au tissu urbain déjà constitué pour asseoir leur développement et la satisfaction des besoins en logement plutôt que sur des extensions urbaines coûteuses en espace et en énergie.

La mise en place d'outils fonciers adaptés, pérennes et efficaces au service des politiques foncières des collectivités et des politiques publiques de l'Etat sont au cœur du projet de loi.

La **section 1** vise la diffusion d'une ingénierie foncière au service de la production de logements et de la lutte contre l'étalement urbain par la généralisation des établissements publics fonciers d'Etat et locaux et l'ouverture de la profession de géomètre-expert.

L'article 68 encadre le déploiement d'une offre d'ingénierie foncière territorialement cohérente au service des collectivités. A cette fin, si l'Etat peut créer des établissements publics fonciers d'Etat, là où les enjeux le justifient, leurs périmètres ne pourront se superposer avec les périmètres des établissements publics fonciers locaux (EPFL) existants depuis plus de 3 ans qu'avec l'accord des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre et des communes non membres de ces derniers dont le territoire est concerné par la superposition.

L'article inscrit également dans la loi un principe de coopération entre les établissements publics fonciers et les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER), ainsi qu'avec les autres opérateurs de la préservation des espaces naturels et agricoles, en réaffirmant le principe d'une intervention à titre subsidiaire.

La **section 2** est relative aux établissements publics fonciers locaux.

L'article 69 propose d'aligner le cadre d'action et de création des établissements publics fonciers locaux avec celui des établissements publics fonciers d'Etat, dans le respect de la libre administration des collectivités. Il prévoit en particulier que les établissements publics fonciers locaux puissent intervenir pour des motifs de production de logement, de lutte contre l'étalement urbain et de promotion du développement durable et qu'ils puissent contribuer à la préservation des espaces agricoles et naturels à titre subsidiaire en coopération avec les opérateurs chargés de cette préservation, en particulier les SAFER.

Cet article précise en outre que les établissements publics fonciers locaux disposent du droit de priorité et que leur intervention en commune carencée pour le compte du préfet s'exerce dans le cadre de convention sans que l'accord de la commune concernée ne soit exigé.

Afin de faciliter la création ou l'extension des EPF locaux, tout en focalisant leur intervention sur la production de logement, cet article simplifie également les conditions d'adhésion des établissements publics de coopération intercommunale aux EPF locaux en imposant uniquement la compétence relative au programme local de l'habitat. Cet article encourage également la création de nouveaux EPF locaux à un périmètre pertinent, sous le contrôle du préfet de région.

Enfin il propose d'harmoniser les outils d'intervention des établissements publics fonciers locaux (programme pluriannuel d'intervention) avec ceux des établissements publics fonciers d'Etat et de lier leur action aux documents d'urbanisme.

La **section 3** est relative au droit de préemption, à la zone d'aménagement différé (ZAD) intercommunale et à la délégation du droit de préemption.

La question de la mobilisation des gisements fonciers dans des conditions financières et juridiques satisfaisantes est régulièrement posée par les élus, les professionnels du foncier, de l'aménagement et les particuliers.

Au sein des quelques centaines de communes faisant l'objet d'un arrêté de carence au titre de l'article 55 de la loi « solidarité et renouvellement urbains » (SRU), l'atteinte des objectifs de mixité sociale fixés par la loi nécessite la mise en place d'une politique foncière et urbaine volontariste, *via* notamment l'exercice par le Préfet et ses délégués du droit de préemption.

L'article 70 renforce les responsabilités des intercommunalités en matière de droit de préemption en attribuant aux établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme une compétence de principe en matière de droit de préemption urbain et en ouvrant la possibilité de créer une zone d'aménagement différé par une procédure nouvelle d'initiative intercommunale.

Par ailleurs, cet article encadre les modalités de mise en œuvre des différents droits de préemption en tenant compte d'une part des impératifs de développement des collectivités locales devant faire face à leurs besoins et d'autre part du respect de la garantie des droits des propriétaires.

Pour renforcer l'information des autorités compétentes pour préempter, il enrichit également le contenu de la déclaration d'intention d'aliéner et permet une visite du bien.

Dans un souci de sécurisation des procédures et de réduction des contentieux, il instaure un délai de purge des déclarations d'intention d'aliéner, définit l'usage du bien préempté, ainsi que les conditions de rétrocession du bien préempté à l'ancien propriétaire en cas d'annulation de la préemption, ouvre la faculté d'exercer une action en dommages et intérêts pour les propriétaires de bien préempté, précise les modalités de transfert de propriété du bien préempté et raccourcit le délai imparti à la collectivité pour s'acquitter du paiement du prix.

L'article 71 précise les conditions de délégation au président du conseil général, au président du conseil régional et au président de l'établissement public de coopération intercommunale des droits de préemption dont leur collectivité ou leur EPCI est titulaire ou délégataire.

La **section 4** est relative à l'ordre des géomètres-experts.

L'article 72 modifie l'article 26 de la loi n°46-942 instituant l'Ordre des géomètres experts afin d'ouvrir une voie d'accès à l'ordre des géomètres experts pour les géomètres topographes.

S'agissant du département de Mayotte, l'ordonnance n° 2012-576 du 26 avril 2012 portant extension et adaptation à Mayotte du code de la construction et de l'habitation a reconnu la possibilité d'une inscription au tableau de l'ordre des géomètres experts pour les professionnels exerçant à Mayotte. A cette fin, il crée, par extension du conseil régional de l'Ordre de La Réunion, un conseil régional de l'ordre représentant les membres de l'ordre des géomètres experts exerçant à La Réunion et à Mayotte.

La **section 5** modifie la présentation et le contenu des règles que peut fixer le PLU.

L'article 73 modifie l'architecture de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, qui précise les dispositions réglementaires que peut adopter le plan local de l'urbanisme, afin d'en ordonner et clarifier la présentation (*a*). Ce même article supprime le coefficient d'occupation des sols (*b*), la taille minimale des terrains (*c*), encadre les possibilités de « pastillage » des zones agricoles (zones A) et naturelles (zones N) (*d*) et améliore l'écriture de l'alinéa relatif à la qualité des constructions et à leur insertion dans leur environnement (*e*).

a) Les différentes règles que peut mettre en place le PLU, à l'exception de la possibilité d'instaurer des emplacements réservés, sont regroupées dans une organisation thématique :

- usage du sol et destination des constructions ;

- caractéristiques architecturale, urbaine et écologique ;
- équipement des zones ;

b) La possibilité de fixer dans le PLU un coefficient d'occupation des sols (COS), exprimant le rapport entre la surface de plancher construite et la superficie du terrain, est supprimée.

Cette suppression a pour conséquence la suppression du contrôle des divisions des terrains bâtis prévu à l'article L. 123-1-11 du code de l'urbanisme. Le contrôle des divisions de terrains bâtis permet au PLU de prévoir qu'en cas de détachement datant de moins de dix ans, il n'est pas fait application du COS sur la partie de terrain détachée. Il ne peut ainsi être construit sur le terrain détaché que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas été consommés par le reliquat bâti.

Enfin, il n'est plus fait référence au COS pour le calcul du seuil minimal de densité utilisé pour le calcul du versement pour sous-densité dans les articles L. 331-37 et L. 331-40 du code de l'urbanisme ;

c) Par ailleurs, l'article 73 supprime la possibilité de fixer des superficies minimales de terrains constructibles dans le règlement du PLU, au regard de contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone, prévue dans l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme ;

d) L'article 73 vise également à encadrer la possibilité prévue par le deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme de délimiter en zones agricoles ou naturelles des PLU des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (« pastilles » ou « stecal ») dans lesquels des constructions peuvent être autorisées en la soumettant à un accord du préfet et à l'avis de la commission de commission départementale de consommation des espaces agricoles (CDCEA).

L'article 73 prévoit donc que ces secteurs ne doivent être délimités qu'à titre exceptionnel, avec l'accord du préfet de département et après avis de la commission de commission départementale de consommation des espaces agricoles (CDCEA).

Par ailleurs, ces modifications sont complétées par une disposition qui précise que les constructions existantes situées en dehors de ces secteurs et dans des zones naturelles, agricoles ou forestières, peuvent faire l'objet d'une adaptation ou d'une réfection, à l'exclusion de tout changement de destination. Cette possibilité permettra l'entretien du bâti existant sans imposer le recours au pastillage.

Cette disposition ne sera toutefois pas applicable aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs ou à des services publics, ce qui aurait abouti à restreindre leurs possibilités de construction ou d'extension qui sont d'ores et déjà plus étendues.

En outre, l'implantation de terrains familiaux locatifs et d'aires d'accueil des gens du voyage, ainsi que l'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidence démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, sont rendus possibles dans les pastilles définies au sein des zones A ou N. Le règlement devra préciser les conditions d'hygiène et de sécurité devant être respectées pour l'installation des résidences démontables ;

e) Le 4° de l'article L. 123-1-5 actuel relatif à l'aspect extérieur des constructions est complété pour inciter les auteurs du PLU à réfléchir aux dispositions spécifiques aux constructions existantes que peut appeler la volonté de renouveler la ville sur elle-même.

L'article 74 procède aux changements de référence rendus nécessaires compte tenu de la clarification du règlement du PLU et de l'abrogation du coefficient d'occupation des sols.

La section 6 prévoit de faire évoluer les quartiers de lotissement et de mobiliser les terrains issus de lotissements.

L'article 75 comporte diverses dispositions relatives aux lotissements.

La majorité qualifiée requise pour que les colotis donnent leur accord sur une modification des documents du lotissement ou sur une subdivision de lot est réduite. Elle est abaissée à la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie du lotissement ou aux deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie.

De plus, les dispositions de l'article L. 442-10 sont complétées pour prévoir explicitement que les clauses de nature réglementaire des cahiers des charges non approuvés peuvent être modifiées sur accord de la majorité qualifiée des colotis. Par ailleurs, les dispositions de l'article L. 442-11 du code de l'urbanisme sont complétées, afin de clarifier les conditions de mise en concordance des documents du lotissement avec le document d'urbanisme. Les dispositions issues des modifications des articles L. 442-10 et L. 442-11 du code de l'urbanisme s'appliqueront à tous les règlements de lotissement et à tous les cahiers des charges de lotissement, dès l'entrée en vigueur de la loi.

La section 7 porte sur diverses dispositions relatives à l'aménagement opérationnel.

L'article 76 est destiné à faciliter la mise en œuvre des zones d'aménagement concerté (ZAC) et la réalisation rapide de logements en optimisant les obligations administratives liées au projet. Ainsi, l'article L.300-4 du code de l'urbanisme est modifié de manière à gommer la différence de traitement dans le processus d'attribution des concessions d'aménagement entre les opérations réalisées en procédure ZAC et celles réalisées hors procédure.

En outre, pour tenir compte des évolutions résultant de l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme, les plans d'aménagements de zone pourront suivre la procédure de modification simplifiée qui a été créée par cette ordonnance et ce, afin de faciliter la mise en œuvre des projets quand cette seule procédure est suffisante.

L'article 76 donne également un cadre législatif à l'intervention du pouvoir réglementaire pour ajuster, au regard de l'avis rendu par l'autorité administrative compétente en matière d'environnement et dans le respect de la réglementation communautaire, les obligations concernant l'étude d'impact afférentes aux acquisitions foncières, travaux et ouvrages prévues au sein d'une ZAC.

Enfin, la prise en charge, par l'aménageur, de la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PAC) en ZAC est clarifiée.

L'évolution législative proposée à l'**article 77** crée un nouvel outil d'aménagement foncier impliquant les propriétaires privés et la collectivité locale concernée en vue d'inscrire la valorisation d'unités foncières dans un projet urbain plus global. L'association foncière urbaine de projet (AFUP) est soumise au statut et au régime des associations foncières urbaines autorisées. Les articles L. 322-12 à L. 322-16 du code de l'urbanisme précisent l'objet de l'association, le rôle incitatif que peut tenir la collectivité, le processus de demande de création de l'association et le contenu du dossier nécessaire, l'autorité compétente pour créer l'AFUP, les modalités de fonctionnement de l'association et ses dispositions financières, enfin la capacité de distraction de terrains de l'AFUP dans certaines conditions.

L'**article 78** relatif au projet urbain partenarial (PUP) a pour objet de lever les freins à son utilisation comme outil de financement des équipements publics de projets d'aménagement privé.

Le PUP est modifié pour mieux prendre en compte l'étalement dans le temps des projets d'aménagement concernés et la désynchronisation éventuelle avec la réalisation des équipements publics. Toutefois, la capacité de récupération des financements engagés par la collectivité ne pourra excéder 15 ans.

Le régime du PUP est également modernisé pour permettre d'assurer une plus grande transparence aux discussions préalables entre la collectivité et les opérateurs privés lors de l'élaboration de la convention de PUP et le cas échéant, d'organiser la concertation avec le public.

L'**article 79** instaure un régime contractuel de coopération opérationnelle entre l'Etat et les collectivités locales, proche du dispositif des contrats de développement territorial créé en Ile-de-France par la loi n° 2010-597 relative au Grand Paris. Les projets d'intérêt majeur ont pour objet de faciliter la mise en œuvre de projets structurants à l'échelle des grandes agglomérations, dans une logique d'efficacité de l'action publique au profit du développement urbain durable de ces dernières. L'objectif est de garantir la meilleure coordination des acteurs publics impliqués dans le projet, qu'ils soient une collectivité, un aménageur public, ou encore un établissement public propriétaire des emprises foncières dont la mutation est envisagée. La reconnaissance du projet par l'Etat et les autres acteurs publics renforce sa visibilité vis-à-vis des partenaires, au premier rang desquels les investisseurs et opérateurs privés, favorisant ainsi l'effet de levier de l'opération sur l'investissement privé. Le déblocage d'opérations complexes sur des emprises stratégiques au cœur des agglomérations doit favoriser la concentration des développements urbains dans ces zones, et contribuer à fournir une alternative à la périurbanisation.

Le contrat définit le projet à mettre en œuvre, ses objectifs et les conditions de son financement et de sa réalisation. Il précise en outre la manière dont il doit contribuer au développement urbain durable du territoire dans lequel il s'insère. Comme pour les contrats de développement territorial, il permet d'intégrer certaines procédures afin d'optimiser les délais de réalisation. Ainsi, il peut entraîner la mise en compatibilité des documents d'urbanisme au travers de la procédure de déclaration de projet, ou encore prévoir la création de zones d'aménagement différé, concourant à la stratégie foncière prévue pour permettre la réalisation du projet.

Le **chapitre V** a pour objet de développer la concertation et la participation du public dans les décisions relatives à l'urbanisme.

L'article 80 créée au sein du chapitre I^{er} du titre I^{er} du livre I^{er} du code de l'urbanisme l'article L. 111-1-3. Cet article prévoit que dans les communes qui ne sont ni couvertes par un SCoT, ni par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu, ni par une carte communale, les projets soumis à permis d'aménager ou à permis de construire et à étude d'impact font l'objet d'une mise à disposition du public lorsque l'autorité environnementale décide, après un examen au cas par cas, qu'il n'est pas nécessaire de réaliser une étude d'impact.

L'article 81 modifie l'article L. 111-1-6 afin de donner une base légale à plusieurs dispositions réglementaires qui prévoient une enquête publique préalable à la délibération du conseil municipal décidant, dans les communes soumises aux règles nationales d'urbanisme (RNU) ou celles dotées d'une carte communale, d'identifier un ou plusieurs éléments présentant un intérêt patrimonial ou paysager à protéger et de définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Il modifie également les articles L. 113-1, L. 113-5 et L. 113-6 relatifs à l'élaboration, la modification et la révision des directives territoriales d'aménagement et de développement durables (DTADD) afin d'instituer dans le code de l'urbanisme une procédure particulière de participation du public pour ces documents. Désormais, les projets de DTADD feront l'objet d'une mise à disposition du public en vue de recueillir ses observations, pendant une durée d'un mois, préalablement à leur approbation par l'Etat. Les modalités de la mise à disposition sont précisées par l'autorité administrative et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Un bilan de la mise à disposition est établi par l'autorité administrative. Le bilan de la mise à disposition du public du projet est rendu public au plus tard à la date de publication du décret approuvant la directive territoriale d'aménagement et de développement durables. Ces dispositions sont également applicables aux projets de modification et de révision des DTADD.

Enfin, cet article modifie les articles L. 145-11 et L. 146-6 du code de l'urbanisme afin de préciser, d'une part, les modalités de la mise à disposition du public des projets d'opérations situés sur un territoire non couvert par un SCoT en zone de montagne et soumis à l'autorisation préfectorale des unités touristiques nouvelles, d'autre part, les modalités de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public à laquelle sont soumis les aménagements légers implantés dans les espaces remarquables en loi littoral, préalablement à leur autorisation.

L'article 82 vise à favoriser la concertation du public en amont pour les projets soumis à permis de construire et à permis d'aménager, situés sur un territoire couvert par un document d'urbanisme. Il complète l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme prévoyant une concertation obligatoire pendant toute la durée de l'élaboration du projet, pour l'élaboration ou de la révision d'un SCoT ou d'un PLU, la création d'une zone d'aménagement concerté, les opérations d'aménagement ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie ou l'activité économique, et dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat.

Afin d'inciter le développement de la participation du public en amont du dépôt de la demande de permis, le IV de cet article prévoit désormais que peuvent également faire l'objet d'une concertation, à l'initiative de l'autorité compétente pour statuer ou du maître d'ouvrage, les projets soumis à permis d'aménager ou à permis de construire et situés sur un territoire couvert par un SCoT, par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu ou par une carte communale. Dans ce cas, le bilan de la concertation préalable est joint à la demande de permis et les projets soumis à une étude d'impact ne feraient pas l'objet d'une enquête publique.

Dans ces conditions, il est prévu d'encadrer la procédure afin de garantir l'effectivité de la participation du public.

Le II de l'article L. 300-2 ouvre la possibilité pour le conseil municipal ou le préfet de délibérer ou de prendre une décision précisant les critères de soumission à cette concertation préalable des projets soumis à permis d'aménager ou à permis de construire, en fonction de critères qui leur sont propres.

L'article 83 prévoit que, le Gouvernement est autorisé à procéder, par voie d'ordonnance, à une nouvelle rédaction des dispositions législatives du livre I^{er} du code de l'urbanisme afin d'en clarifier la rédaction et le plan. Cette nouvelle codification est effectuée à droit constant après intégration des dispositions issues de la présente loi et sous réserve des modifications qui seraient rendues nécessaires pour assurer le respect de la hiérarchie des normes, la cohérence rédactionnelle des textes, pour harmoniser l'état du droit et abroger les dispositions obsolètes ou devenues sans objet.

Cette ordonnance est prise dans un délai de dix-huit mois suivant la publication de la loi. Un projet de loi de ratification de cette ordonnance est déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois à compter de sa publication.

L'article 84 a pour objet de ratifier les ordonnances suivantes, prises en application des 1^o à 4^o de l'article 25 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement :

- l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme ;

- l'ordonnance n° 2011-1916 du 22 décembre 2011 relative à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme ;

- l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme.

Ainsi que le prévoient l'article 38 de la Constitution et l'article 25 de la loi du 12 juillet 2010, le projet de loi ratifiant les ordonnances prises en application des 1^o, 3^o et 4^o de l'article 25 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (projet n° 4294), a été déposé devant l'Assemblée nationale, dans un délai de trois mois à compter de leur publication, soit le 1^{er} février 2012.

L'article 84 modifie et ratifie en outre l'ordonnance n° 2011-1068 du 8 septembre 2011 précitée afin de prolonger de six mois le délai de mise en conformité des statuts des établissements publics fonciers d'Etat et des établissements publics d'aménagement avec l'ordonnance du 8 septembre 2011. L'écriture complexe de ces statuts conduit en effet à envisager un délai supplémentaire au-delà de la date butoir actuelle fixée au 8 septembre 2013. La mesure a donc pour but de pallier le risque juridique lié au fonctionnement des conseils d'administration de ces établissements au-delà du 9 septembre 2013.

Conformément à l'article 38 de la Constitution et l'article 25 de la loi du 12 juillet 2010, le projet de loi de ratification de l'ordonnance n° 2011-1068 du 8 septembre 2011 relative aux établissements publics fonciers, aux établissements publics d'aménagement de l'Etat et à l'Agence foncière et technique de la région parisienne a été déposé dans un délai de trois mois à compter de sa publication soit au Sénat le 23 novembre 2011.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de l'égalité des
territoires et du logement

PROJET DE LOI

pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

NOR : ETLX1313501L/Bleue-1

TITRE I^{ER}

FAVORISER L'ACCES DE TOUS A UN LOGEMENT DIGNE ET ABORDABLE

CHAPITRE I^{ER}

AMELIORER LES RAPPORTS ENTRE PROPRIETAIRES ET LOCATAIRES DANS LE PARC PRIVE

Article 1^{er}

Le chapitre I^{er} du titre I^{er} 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 troisième alinéa de l'article 1^{er} est ainsi modifié :

a) Après les mots : « sexe, » sont insérés les mots : « son âge, » ;

b) Après les mots : « famille, » sont insérés les mots : « sa grossesse, » ;

c) Après les mots : « handicap, » sont insérés les mots : « ses caractéristiques génétiques, » ;

d) Les mots : « , une race » sont supprimés ;

2° L'article 2 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 2. - Les dispositions du présent titre sont d'ordre public.

« Les dispositions du présent titre s'appliquent aux locations de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, et qui constituent la résidence principale du preneur ainsi qu'aux garages, places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur. La résidence principale doit être entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le bénéficiaire ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation.

« Toutefois, elles ne s'appliquent pas :

« 1° Aux locations meublées touristiques définies comme des logements meublés offerts en location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, à l'exception du *b* de l'article 3-3 ;

« 2° Aux logements foyers, à l'exception du premier alinéa de l'article 6 et de l'article 20-1 ;

« 3° Aux locaux meublés, régis par le titre I^{er}-bis de la présente loi ;

« 4° Aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi et aux locations consenties aux travailleurs saisonniers à l'exception de l'article 3-3, des deux premiers alinéas de l'article 6 et de l'article 20-1. » ;

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

« *Art 3.* - Le contrat de location est établi par écrit et respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de concertation.

« Le contrat de location 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 ou la dénomination du locataire ;

« 3° La date de prise d'effet et la durée ;

« 4° La consistance, la destination ainsi que la surface habitable de la chose louée, telle que définie dans le code de la construction et de l'habitation ;

« 5° 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, la description des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication ;

« 6° Le montant du loyer, ses modalités de paiement ainsi que ses règles de révision éventuelle ;

« 7° Le loyer médian de référence majoré correspondant aux caractéristiques du logement et défini par le préfet sur les territoires dotés d'un observatoire des loyers tels que mentionnés à l'article 17 ;

« 8° Le montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire, dès lors que ce dernier a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail ;

« 9° La nature et le montant des travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat ou depuis le dernier renouvellement ;

« 10° Le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu.

« Une notice d'informations relative aux droits, obligations des locataires et bailleurs ainsi que les voies de conciliation et de recours qui leurs sont ouvertes pour régler leurs litiges est annexée au contrat de location. Un arrêté du ministre chargé du logement, pris après avis de la Commission nationale de concertation, détermine le contenu de cette notice.

« 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 des dispositions du présent article.

« Chaque partie peut exiger, à tout moment, de l'autre partie, l'établissement d'un contrat conforme aux dispositions du présent article. En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux, 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.

« En cas d'absence dans le contrat de location d'une des mentions relatives à la surface habitable, au loyer de référence et au dernier loyer acquitté par le locataire, 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 ces informations au bail. A défaut de réponse du bailleur dans le délai d'un mois ou en cas de réponse négative 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. » ;

4° L'article 3-1 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. 3-1.* - Lorsque la surface habitable de la chose louée est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans le contrat de location, le bailleur supporte, à la demande du locataire, une diminution du loyer proportionnelle à l'écart constaté. La demande en diminution du loyer par le locataire intervient dans un délai de six mois à compter de la prise d'effet du bail. A défaut d'accord entre les parties ou à défaut de réponse du propriétaire dans un délai de deux mois, le juge peut être saisi, dans le délai de quatre mois à compter de la demande en diminution, afin de déterminer, le cas échéant, la diminution de loyer à appliquer. La diminution de loyer acceptée par le bailleur ou prononcée par le juge prend effet à la date de signature du bail. » ;

5° L'article 3-2 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. 3-2.* - Un état des lieux est établi conformément au modèle type et aux modalités définis par décret en conseil d'Etat pris après avis de la commission nationale de concertation, dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise et de la restitution des clés. Il est établi contradictoirement et amiablement. Il doit être signé par les parties, ou par un tiers mandaté par elles et joint au contrat.

« Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il l'est, sur l'initiative de la partie la plus diligente, par un huissier de justice à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire et à un coût fixé par décret en Conseil d'Etat. Dans ce cas, les parties en sont avisées par lui au moins sept jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

« A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'acte.

« Le locataire peut demander à compléter l'état des lieux dans la semaine qui suit son établissement.

« Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage. » ;

6° Après l'article 3-2, est inséré un article 3-3 ainsi rédigé :

« *Art. 3-3.* - Un dossier de diagnostic technique, fourni par le bailleur, est annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement et comprend :

« *a)* Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation ;

« *b)* Le constat de risque d'exposition au plomb prévu à l'article L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique.

« Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement et à compter de la date fixée par le décret prévu au VI du même article, le dossier de diagnostic technique est complété à chaque changement de locataire par l'état des risques naturels et technologiques.

« Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

« Le propriétaire bailleur tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat locataire. » ;

7° Au *i* de l'article 4, après le mot : « amendes » sont insérés les mots : « ou pénalités » ;

8° L'article 5 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. 5.* - La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement appartenant à autrui tel que défini aux articles 2 et 25-2-1 est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des frais liés à la réalisation de l'état des lieux et à la rédaction du bail, qui sont partagés à parts égales entre le bailleur et le preneur. Toutefois, le montant maximal pouvant être imputé à ce dernier est fixé par décret en Conseil d'Etat.

« Aucune autre rémunération ne peut être mise à la charge du preneur, sauf si le mandataire intervient exclusivement au nom et pour le compte de celui-ci. Les termes des deux alinéas précédents sont reproduits à peine de nullité dans chaque mandat relatif aux opérations de location d'un logement. » ;

9° Au deuxième alinéa de l'article 6, le mot : « premier » est remplacé par le mot : « deuxième » et le mot : « deuxième » est remplacé par le mot : « troisième » ;

10° L'article 7 est ainsi modifié :

a) Le *a* est complété par l'alinéa suivant :

« Le paiement partiel du loyer par le locataire réalisé en application des articles L. 542-2 et L. 831-3 du code de la sécurité sociale ne peut être considéré comme un défaut de paiement du locataire ; »

b) Le *d* est complété par une phrase ainsi rédigée : « Les modalités de prise en compte de la vétusté de la chose louée sont déterminées par décret en conseil d'Etat, après avis de la Commission nationale de concertation. » ;

c) Le *e* est remplacé par les dispositions suivantes :

« *e*) De permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, de travaux nécessaires au maintien en état, à l'entretien normal des locaux loués, ainsi que de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux. Toutefois, si les travaux entrepris dans un local d'habitation occupé, ou leurs conditions de réalisation, présentent un caractère abusif ou vexatoire, ou si leur exécution a pour effet de rendre leur utilisation impossible ou dangereuse, le juge peut prescrire, sur demande du locataire, l'interdiction ou l'interruption des travaux entrepris. » ;

d) Le *g* est remplacé par les dispositions suivantes :

« *g*) De s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.

« A défaut de la remise de cette attestation d'assurance et après un délai d'un mois suivant une mise en demeure non suivie d'effet, le bailleur peut souscrire une assurance pour compte du locataire récupérable auprès de celui-ci.

« Cette mise en demeure doit informer le locataire de la volonté du bailleur de souscrire une assurance pour compte du locataire.

« Cette assurance constitue une assurance pour compte au sens de l'article L. 112-1 du code des assurances. Elle est limitée à la couverture de la responsabilité locative mentionnée au premier alinéa du présent g. Le montant total de la prime d'assurance annuelle est récupérable par le bailleur par douzième à chaque paiement du loyer. Il est inscrit sur l'avis d'échéance et porté sur la quittance remise au locataire.

« Une copie du contrat d'assurance est transmise au locataire lors de la souscription et à chaque renouvellement du contrat.

« Lorsque le locataire fournit au bailleur une attestation d'assurance, ou en cas de départ du locataire avant le terme du contrat d'assurance, le bailleur résilie le contrat souscrit pour le compte du locataire dans le délai le plus bref permis par la législation en vigueur. La prime ou la fraction de prime exigible dans ce délai au titre de la garantie souscrite par le bailleur demeure récupérable auprès du locataire. » ;

11° Après l'article 7, il est inséré un article 7-1 ainsi rédigé :

« *Art. 7-1.* - Toutes actions dérivant d'un contrat de bail sont prescrites par trois ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.

« Toutefois, l'action en révision du loyer par le bailleur est prescrite un an après la date convenue par les parties dans le contrat de bail pour réviser ledit loyer. » ;

12° - Le premier alinéa de l'article 8 est complété par une phrase ainsi rédigée : « Le locataire transmet au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours. »

Article 2

Le chapitre II du titre I^{er} de la même loi est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa du I de l'article 11-1, le mot : « dix » est remplacé par le mot : « cinq » ;

2° Après le cinquième alinéa de l'article 14, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« L'abandon du logement est le départ brusque, imprévisible et définitif du locataire. » ;

3° Au troisième alinéa de l'article 14-1, les mots : « comme il est dit aux premier et deuxième alinéas de l'article 21 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution pour constater » sont remplacés par les mots : « , dans les conditions prévues par les articles L. 142-1 et L. 142-2 du code de procédures civiles d'exécution, à la constatation de » ;

4° L'article 15 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa du I est complété par une phrase ainsi rédigée : « Le délai de préavis applicable au congé est de six mois lorsqu'il émane du bailleur. » ;

b) Après le premier alinéa du I, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Une note d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire, définie par décret, est jointe au congé délivré par le bailleur en raison de sa décision de reprendre ou de vendre le logement. » ;

c) Le deuxième alinéa du I est remplacé par les dispositions suivantes :

« Lorsqu'il émane du locataire, le délai de préavis applicable au congé est de trois mois. Toutefois, ce délai est réduit à un mois dans les zones d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants telles que définies à l'article 232 du code général des impôts.

« Le délai de préavis est également d'un mois :

« 1° en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ;

« 2° pour le locataire âgé de plus de soixante-cinq ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile ainsi que des bénéficiaires de l'allocation de base du revenu de solidarité active.

« A peine de nullité, le locataire souhaitant bénéficier des délais réduits de préavis mentionnés à l'alinéa précédent doit préciser le motif invoqué et le justifier au moment de l'envoi de la lettre de congé. » ;

d) Au premier alinéa du III, le mot : « soixante-dix » est remplacé par le mot : « soixante-cinq » ;

e) Au deuxième alinéa du III, le mot : « soixante » est remplacé par le mot : « soixante-cinq ».

Article 3

Le chapitre III du titre I^{er} de la même loi est ainsi modifié :

1° L'article 16 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. 16.* - Des observatoires locaux des loyers peuvent être créés à l'initiative des collectivités territoriales, des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre et compétents en matière d'habitat ou de l'Etat. Ces observatoires ont notamment pour mission de recueillir les données relatives aux loyers sur une zone géographique déterminée et de mettre à la disposition du public des résultats statistiques représentatifs sur ces données.

« Ils sont agréés à cette fin par le ministre chargé du logement, dans des conditions fixées par décret, après avis du comité régional de l'habitat ou du conseil départemental de l'habitat mentionnés à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation et d'une instance scientifique indépendante chargée de conseiller le ministre chargé du logement dans des conditions définies par décret. L'agrément n'est accordé qu'aux observatoires dont les statuts assurent la représentation équitable des bailleurs, des locataires et des gestionnaires au sein de leurs organes dirigeants. L'Etat est représenté au sein des organes dirigeants des observatoires.

« Les observatoires locaux des loyers peuvent prendre la forme d'association ou de groupement d'intérêt public.

« Ils transmettent l'ensemble de leurs données à l'organisme mentionné au troisième alinéa de l'article L. 366-1 du code de la construction et de l'habitation. Un décret fixe les conditions dans lesquelles ces informations sont transmises et peuvent être communiquées à des tiers. » ;

2° L'article 17 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. 17. - I. -* Les 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 définies à l'article 232 du code général des impôts, sont dotées d'un observatoire local des loyers tel que défini à l'article 16. Les dispositions de cet article et de l'article 17-2 leur sont applicables.

« Le préfet de département fixe chaque année par arrêté un loyer médian de référence, un loyer médian de référence majoré et un loyer médian de référence minoré par type de logement et par secteur géographique. Les montants de ces loyers médians de référence, loyers médians de référence majorés et loyers médians de référence minorés sont déterminés, en fonction de la structuration du marché locatif, sur proposition de l'observatoire local des loyers.

« Le loyer médian de référence majoré ne peut être fixé à un montant supérieur au loyer médian de référence augmenté de 20 %.

« II. - 1° Sur les territoires soumis aux dispositions du I, le loyer de base des logements mis en location est fixé librement entre les parties lors de la conclusion du contrat de bail, dans la limite du loyer médian de référence majoré.

« La valeur du loyer médian de référence majoré prise en compte correspond à celle qui est en vigueur à la date de signature du contrat ;

« 2° Un complément de loyer exceptionnel peut être appliqué au loyer de base tel que fixé au 1° pour des logements présentant des caractéristiques, notamment de localisation ou de confort, le justifiant.

« Le montant du complément de loyer exceptionnel et les caractéristiques du logement le justifiant sont mentionnés au contrat de bail.

« Lorsqu'un complément de loyer exceptionnel est appliqué, le loyer s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.

« Le locataire qui souhaite contester le complément de loyer exceptionnel dispose d'un délai de trois mois à compter de la signature du bail pour saisir la commission départementale de conciliation.

« En cas de conciliation, le montant du loyer, tenant compte de l'éventuel complément de loyer exceptionnel, 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 remis ou adressé par la commission départementale de conciliation pour saisir le juge d'une demande en annulation ou en diminution du complément de loyer exceptionnel. La fin de non-recevoir tirée de l'absence de saisine préalable de la commission départementale de conciliation, prévue à l'article 20 de la présente loi, 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 prend effet à compter de la signature du bail.

« III. - En dehors des territoires mentionnés au I, la fixation du loyer des logements mis en location est libre.

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

3° Après l'article 17, sont insérés deux articles ainsi rédigés :

« *Art. 17-1. - I. - La révision du loyer intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat.*

« L'augmentation du loyer qui en résulte ne peut excéder la variation d'un indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques chaque trimestre et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. A défaut de clause contractuelle fixant la date de référence, cette date est celle du dernier indice publié à la date de signature du contrat de location.

« A défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée.

« Si le bailleur manifeste sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'un an, cette révision de loyer prend effet à compter de sa demande.

« II. - Lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le contrat de location ou un avenant à ce contrat fixe la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux. Cette majoration ne peut faire l'objet d'une action en diminution de loyer.

« Art. 17-2. - Lors du renouvellement du contrat, le loyer peut donner lieu à une action en diminution de loyer s'il est supérieur au loyer médian de référence majoré.

« De la même manière, lors du renouvellement du contrat, le loyer peut donner lieu à une action en réévaluation dès lors qu'il est inférieur à un loyer médian de référence minoré tel que défini au I de l'article 17.

« Dans ces deux cas, l'une ou l'autre des parties peut proposer à son cocontractant, au moins six mois avant le terme du contrat et dans les conditions de forme prévues à l'article 15, un nouveau loyer. La valeur du loyer médian de référence majoré ou minoré prise en compte correspond à celle qui est en vigueur à la date de la proposition émise par l'une des parties.

« 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 le loyer médian de référence majoré ou le loyer médian 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 de conciliation mentionnée à l'article 20.

« A défaut d'accord constaté par la commission, 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 sur le fondement de l'article 17-1. 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.

« 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 s'applique à chaque valeur ainsi définie. » ;

4° Le premier alinéa de l'article 18 est ainsi modifié :

a) Les mots : « la zone géographique où le niveau et l'évolution des loyers comparés à ceux constatés sur l'ensemble du territoire révèlent une situation anormale du marché locatif » sont remplacés par les mots : « les 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, telles que définies à l'article 232 du code général des impôts » ;

b) Les mots : « définis au b de l'article 17 » et les mots : « définis au c du même article » sont supprimés ;

c) Il est complété par un alinéa ainsi rédigé : « En cas de litige entre les parties résultant de l'application de ce décret, la commission départementale de conciliation est compétente et sa saisine constitue un préalable obligatoire à la saisine du juge par l'une ou l'autre des parties. » ;

5° L'article 19 est abrogé ;

6° L'article 20 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 20. - Il est créé auprès du représentant de l'Etat dans chaque département, une commission départementale de conciliation composée de représentants d'organisations de bailleurs et d'organisations de locataires en nombre égal.

« La compétence de la commission porte sur :

« 1° Les litiges résultant de l'application des dispositions des articles 17, 17-1, 17-2 et 18 de la présente loi et des articles 30 et 31 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;

« 2° Les litiges relatifs aux caractéristiques du logement mentionnées aux premier et deuxième alinéas de l'article 6 ;

« 3° Les litiges relatifs à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges locatives et aux réparations ;

« 4° Les litiges relatifs aux congés délivrés en vertu de l'article 15 de la présente loi ;

« 5° Les difficultés résultant de l'application des accords collectifs nationaux ou locaux prévus aux articles 41 *ter* et 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, de l'application du plan de concertation locative prévu à l'article 44 *bis* de la même loi et des modalités de fonctionnement de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

« Pour le règlement des litiges, la commission départementale de conciliation peut être saisie par le bailleur ou le locataire. Pour le règlement des difficultés, elle peut être saisie par le bailleur, plusieurs locataires ou une association représentative de locataires.

« La commission établit un document de conciliation ou de non-conciliation entre les parties dans un délai de deux mois à compter de sa saisine.

« Le secrétariat de la commission départementale de conciliation est assuré par les services compétents de l'Etat.

« La composition de la commission départementale de conciliation, le mode de désignation de ses membres, son organisation et ses règles de saisine et de fonctionnement sont fixés par décret. » ;

7° L'article 20-1 est ainsi modifié :

a) Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« L'information du bailleur par l'organisme payeur de son obligation de mise en conformité du logement, telle que prévue aux articles L. 542-2 et L. 831-3 du code de la sécurité sociale, tient lieu de demande de mise en conformité par le locataire. » ;

b) Le deuxième alinéa est ainsi modifié :

- les mots : « rendre un avis » sont remplacés par les mots : « délivre un document de conciliation ou de non-conciliation » ;

- les mots : « la remise d'un avis » sont remplacés par les mots : « la délivrance du document de conciliation ou de non-conciliation » ;

8° L'article 21 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa :

- après les mots : « Le bailleur », sont insérés les mots : « ou son mandataire » ;

- les mots : « le droit de bail » sont supprimés ;

b) Après le premier alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Aucun frais lié à la gestion de l'avis d'échéance ou de la quittance ne peut être facturé au locataire.

« Avec l'accord exprès du locataire, le bailleur peut procéder à la transmission dématérialisée de la quittance. » ;

9° L'article 22 est ainsi modifié :

a) Au troisième alinéa :

- les mots : « restitution des clés par le locataire » sont remplacés par les mots : « remise en main propre des clés au bailleur ou à son mandataire » ;

- il est complété par une phrase ainsi rédigée : « A cette fin, le locataire indique au bailleur ou à son mandataire, lors de la remise des clés, l'adresse de son nouveau domicile. » ;

b) Après le troisième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque les locaux loués se situent dans un immeuble collectif, le bailleur procède à un arrêté des comptes provisoire et peut, lorsqu'elle est dûment justifiée, conserver une provision ne pouvant excéder 20 % du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble. La régularisation définitive et la restitution du solde, déduction faite le cas échéant des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du locataire, sont effectuées dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble. » ;

c) Le cinquième alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« A défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal par mois de retard. » ;

10° L'article 22-1 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa :

- après les mots : « le cautionnement », sont insérés les mots : « , à peine de nullité, » ;

- après les mots : « souscrit une assurance, » sont insérés les mots : « ou toute autre forme de garantie, » ;

b) Il est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsqu'un ou plusieurs contrats de location est conclu avec plusieurs locataires pour un même logement, la solidarité d'un des preneurs et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui, résultant d'une clause expresse insérée dans le contrat, prend fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré, sous réserve que le bailleur ait donné son accord exprès à l'entrée dans les lieux du nouveau colocataire. A défaut d'accord du bailleur, la solidarité du locataire sortant s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai d'un an après la date d'effet du congé. » ;

11° L'article 22-2 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 22-2. - La liste des pièces justificatives pouvant être exigées par le bailleur au candidat à la location préalable à l'établissement du contrat de location est définie par décret en Conseil d'Etat, après avis de la commission nationale de concertation. » ;

12° L'article 23 est ainsi modifié :

a) Au sixième alinéa, les mots : « au moins » sont supprimés ;

b) Après le septième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Ces pièces peuvent aussi être transmises, à la demande du locataire, par voie dématérialisée ou par courrier postal. La copie et l'envoi de ces pièces au locataire est de droit et peut faire l'objet d'une facturation à prix coutant.

« Lorsque la régularisation des charges n'a pas été effectuée avant le terme de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité, le paiement par le locataire peut être effectué par douzième. » ;

13° A l'article 24-1, les mots : « et agréée à cette fin » sont supprimés ;

14° L'article 25 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Les décrets pris en application des articles 7 et 18 abrogés et de l'article 29 modifié de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 restent en vigueur pour l'application de la présente loi, jusqu'à l'intervention des décrets correspondants pris en application de la présente loi. » ;

15° L'article 25-2 est abrogé.

Article 4

Après le titre I^{er} de la même loi, il est inséré un titre I^{er} *bis* ainsi rédigé :

*« TITRE I^{ER} BIS
« DES RAPPORTS ENTRE BAILLEURS ET LOCATAIRES DANS
« LES LOGEMENTS MEUBLES RESIDENCE PRINCIPALE*

« Art. 25-2-1. - Les dispositions du présent titre sont d'ordre public et s'appliquent aux contrats de location de logements meublés dès lors qu'ils constituent la résidence principale du locataire.

« Les dispositions des articles 1^{er}, 3-2, 3-3, 4 à l'exception du 1, 5, 6, 7, 7-1, 20-1, 22 et 22-2 du titre I^{er} sont applicables.

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

« Art. 25-2-2. - Un logement meublé est un logement équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante.

« Ce mobilier doit nécessairement comporter un lit, une table et des chaises, une cuisine équipée auxquels s'ajoutent des éléments de confort supplémentaires.

« Art. 25-2-3. - Un inventaire et un état détaillé du mobilier sont établis dans les mêmes formes et en autant d'exemplaire que de parties lors de la remise et de la restitution des clés. Ces documents, établis contradictoirement et amiablement, sont signés par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joints au contrat de bail. Ces documents ne peuvent donner lieu à aucune autre facturation que celle liée à l'établissement de l'état des lieux.

« Art. 25-2-4. - Par dérogation à l'article 22, le montant du dépôt de garantie exigible par le bailleur est limité à deux mois de loyer en principal.

« Art. 25-2-5. - Le contrat de location est établi par écrit et respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de concertation.

« Il est conclu pour une durée d'au moins un an.

« Si les parties au contrat ne donnent pas congé dans les conditions prévues à l'article 25-2-6, le contrat de location parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée d'un an.

« Lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à neuf mois. Dans ce cas, la reconduction tacite prévue au deuxième alinéa est inapplicable.

« Art. 25-2-6. - Le locataire peut résilier le contrat à tout moment sous réserve du respect d'un préavis d'un mois y compris lorsque la durée du bail est réduite à neuf mois.

« Le bailleur qui souhaite, à l'expiration du contrat, en modifier les conditions doit informer le locataire avec un préavis de trois mois. Si le locataire accepte les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour un an.

« Le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit informer le locataire avec un préavis de trois mois et motiver son refus de renouvellement du bail soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

« A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

« Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Ce délai court à compter du jour de la première présentation de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

« Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, 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 des locaux loués.

« *Art. 25-2-7. - I. -* Le préfet de département fixe chaque année par arrêté, dans les zones d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants telles que définies à l'article 232 du code général des impôts, un loyer médian de référence, un loyer médian de référence majoré et un loyer médian de référence minoré par type de logement et par secteur géographique. Ces loyers médians de référence, loyer médian de référence majoré et loyer médian de référence minoré peuvent être déterminés à partir d'une majoration unitaire par mètre carré en référence aux loyers médians de référence définis au I de l'article 17 du titre I^{er}.

« Les dispositions du II de l'article 17 et de l'article 17-2 du titre I^{er} sont applicables aux logements meublés en tenant compte des loyers de référence définis à l'alinéa précédent. Pour l'application de ces articles, le complément de loyer exceptionnel tient notamment compte des équipements et services associés aux logements meublés.

« II. - Les dispositions de l'article 18 du titre I^{er} sont applicables aux logements meublés.

« III. - Lorsque le contrat prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat. L'augmentation qui en résulte ne peut dépasser la variation de l'indice de référence des loyers mentionné à l'article 17-1.

« 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 consécutives à ces opérations.

« *Art. 25-2-8. -* Les charges locatives accessoires au loyer principal sont récupérées par le bailleur au choix des parties et tel que prévu par le contrat de bail :

« - soit, dans les conditions prévues à l'article 23 lorsqu'il s'agit de provision pour charges ;

« - soit, sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définies dans le contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou régularisation ultérieure.

« *Art. 25-2-9. -* La commission départementale de conciliation mentionnée à l'article 20 est compétente pour les litiges résultant de l'application des dispositions relatives aux locations de logement meublé constituant la résidence principale du locataire. »

Article 5

Au titre II de la même loi, l'article 40 est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa du I est ainsi modifié :

a) Après le mot : « dispositions » sont insérés les mots : « des sixième, neuvième, dixième, onzième et dix-septième alinéas de l'article 3, » ;

b) Après le mot : « articles » est insérée la mention : « 3-1, » ;

c) Le nombre : « 19 » est remplacé par le nombre : « 18 » ;

d) Les mots : « du premier alinéa de l'article 22, » sont supprimés ;

2° Au II, après les mots : « articles 3, » est insérée la mention : « 3-1, » ;

3° Le premier alinéa du III est ainsi modifié :

a) Après le mot : « dispositions » sont insérés les mots : « des sixième, neuvième, dixième, onzième et dix-septième alinéas de l'article 3, » ;

b) Après les mots : « des articles, » est insérée la mention : « 3-1, » ;

c) Après le nombre : « 15, » sont insérés les nombres : « 17, 17-2, 18 » ;

d) Les mots : « du paragraphe e de l'article 17 » sont remplacés par les mots : « du II de l'article 17-1 » ;

4° Au troisième alinéa du III, les mots : « deuxième et troisième » sont remplacés par les mots : « troisième à huitième » ;

5° Le quatrième alinéa du III est ainsi modifié :

a) Les mots : « des paragraphes a, b, c et d de l'article 17 » sont remplacés par les mots : « du I de l'article 17 » ;

b) Les mots : « et 19 » sont supprimés ;

c) Après le mot : « premier » sont insérés les mots : « au troisième » ;

6° Le V est ainsi modifié :

a) Les mots : « de l'article 10 » sont remplacés par les mots : « des articles 10, 17, 17-2 » ;

b) Les mots : « troisième et quatrième » sont remplacés par les mots : « troisième à huitième » ;

c) Les mots : « et des paragraphes *b* et *c* de l'article 17 » sont supprimés ;

7° Au premier alinéa du VII, les mots : « à compter du 1^{er} janvier 1997, » sont supprimés ;

8° Au deuxième alinéa du VII, les mots : « des *a*, *b*, *c* et *d* de l'article 17, des articles 18, 19 et du premier alinéa de l'article 20 » sont remplacés par les mots : « de l'article 17, du I de l'article 17-1, des articles 17-2, 18 et du premier au troisième alinéa de l'article 20 ».

Article 6

Les contrats de location en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables.

Toutefois, pour les contrats en cours mentionnés au premier alinéa de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 dans sa rédaction antérieure à la présente loi :

- les dispositions des articles 7, 14, 17-1, 20-1, 21 et 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 dans leur rédaction issue de la présente loi sont applicables ;

- les dispositions de l'article 11-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée dans leur rédaction de la présente loi leurs sont applicables pour les congés délivrés après l'entrée en vigueur de la loi.

Pour les contrats en cours mentionnés au premier alinéa de l'article L.632-1 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction antérieure à la présente loi, les dispositions des articles 6, 7 à l'exception du g, 20-1 et 25-2-9 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 dans leur rédaction issue de la présente loi sont applicables.

Article 7

L'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. 632-1* - Une location d'un logement meublé constituant la résidence principale du preneur est soumise aux dispositions du titre Ier-bis de la loi n° 86-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

« Toutefois, lorsque le bailleur est titulaire d'un bail commercial venant à expiration ou lorsque la cessation d'activité est prévue, le contrat peut être d'une durée inférieure à un an et doit mentionner les raisons et événements justificatifs.

« Si le bail commercial est renouvelé ou si l'activité est poursuivie, la durée du contrat est portée à un an.

« A peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation par l'exploitant d'un établissement recevant du public aux fins d'hébergement, aux fins de constat de résiliation ou de prononcé de la résiliation du bail d'une personne dont le logement loué meublé constitue la résidence principale est notifié, à la diligence de l'huissier de justice, au représentant de l'Etat dans le département, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins un mois avant l'audience, afin qu'il informe les services compétents, notamment les organismes chargés du service des aides au logement et le fond de solidarité pour le logement. »

CHAPITRE II

METTRE EN PLACE UNE GARANTIE UNIVERSELLE DES LOYERS

Article 8

I. - Il est créé, pour les contrats de location conclus à compter du 1^{er} janvier 2016, une garantie universelle des loyers ayant pour objet de couvrir les bailleurs personnes physiques ou morales contre les risques d'impayés de loyer et de favoriser l'accès au logement.

II. - Il est créé, sous la forme d'un établissement public administratif de l'Etat, à une date fixée par décret et au plus tard le 1^{er} octobre 2014, une agence de la garantie universelle des loyers.

Cette agence est chargée :

1° De préfigurer et de mettre en place la garantie prévue au I, selon le cahier des charges suivant :

- l'application au parc locatif privé ainsi qu'il est défini au VI du présent article ;

- la substitution, pour les propriétaires, du régime de garantie au régime de cautionnement mentionné à 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 particulier pour faciliter l'accès au logement des étudiants, des jeunes et des personnes aux revenus modestes ou précaires ;

- la définition de mesures d'accompagnement social pour les locataires dont les impayés de loyer sont couverts par la garantie ;

- l'instauration d'un régime d'encadrement financier reposant sur l'instauration de seuils de déclenchement et de plafonds fondés d'une part sur la localisation du logement et sa catégorie et relatifs d'autre part au montant ou à la durée d'octroi de la garantie ;

2° D'administrer, directement ou par l'intermédiaire d'opérateurs, ainsi que de contrôler le régime de garantie issu de cette préfiguration.

III. - L'agence est dirigée par un conseil d'administration composé de cinq représentants de l'Etat, de deux représentants de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement mentionnée à l'article L. 313-17 du code de la construction et de l'habitation et de deux personnalités qualifiées nommées à raison de leur compétence en matière de logement.

Le président du conseil d'administration est nommé par décret pris sur le rapport du ministre chargé du logement.

Un comité d'orientation est chargé de faire toute proposition utile afin d'améliorer la gestion de la garantie universelle des loyers.

IV. - Pour l'accomplissement de sa mission, l'agence de la garantie universelle des loyers peut disposer des ressources suivantes :

1° Les contributions et subventions de l'Etat et de ses établissements publics, de l'Union européenne, des collectivités territoriales, de leurs groupements et de leurs établissements publics, de la participation des employeurs à l'effort de construction, ainsi que de toute autre personne morale publique ou privée ;

2° Les recettes fiscales affectées par la loi ;

3° Les emprunts et le produit des placements financiers qu'elle est autorisée à faire ;

4° Le produit des dons et legs ;

5° Les recettes accessoires, notamment la rémunération des services rendus aux tiers, dans des conditions fixées par le conseil d'administration ;

6° Toutes les ressources dont elle peut disposer en vertu des lois et règlements.

V. - Le début du septième alinéa de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« g) Au financement du dispositif prévu à l'article 7 de la loi n° du et au versement de compensations... (le reste sans changement) ».

CHAPITRE III

RENFORCER LA FORMATION, LA DEONTOLOGIE ET LE CONTROLE DES PROFESSIONS DE L'IMMOBILIER

Article 9

I. - Le titre I^{er} 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 est ainsi modifié :

1° L'article 1^{er} est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« 9° L'exercice des fonctions de syndic de copropriété dans le cadre de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. » ;

2° L'article 1-1 est ainsi modifié :

a) Au début de l'article, il est inséré deux alinéas ainsi rédigés :

« Pour l'application de la présente loi :

1° Est considérée comme relevant de l'activité de gestion immobilière, la location ou sous-location, saisonnière ou non, en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis lorsqu'elle constitue l'accessoire d'un mandat de gestion ; » ;

3° L'article 3 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « par le préfet » sont remplacés par les mots : « , pour une durée fixée par décret en Conseil d'Etat, par le président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale » ;

b) Le premier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Lorsque le président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale exerce une activité mentionnée à l'article 1^{er}, la carte est délivrée par le vice-président dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. » ;

c) Le quatrième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Ce décret définit également les conditions dans lesquelles le garant exerce une mission de contrôle sur les fonds qu'il garantit en application du présent article ; »

4° Après l'article 3, il est inséré un article 3-1 ainsi rédigé :

« *Art. 3-1.* - Les personnes mentionnées à l'article 1^{er}, au dernier alinéa de l'article 3 et à l'article 4, sont, à l'exception de celles visées à l'article 8-1, soumises à une obligation de formation continue. Leur carte professionnelle ne peut être renouvelée si elles ne justifient pas avoir rempli cette obligation.

« Un décret détermine la nature et la durée des activités susceptibles d'être validées au titre de obligation de formation continue, les modalités selon lesquelles elle s'accomplit, celles de son contrôle et celles de sa justification en cas de renouvellement de la carte professionnelle5°
L'article 4 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, après le mot : « justifie » sont insérés les mots : « d'une compétence professionnelle, » ;

b) Après la première phrase du deuxième alinéa, il est inséré la phrase ainsi rédigée : « Ces personnes doivent contracter une assurance contre les conséquences pécuniaires de leur responsabilité civile professionnelle dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. » ;

c) Les deuxième et troisième phrases du deuxième alinéa et le troisième alinéa sont remplacés par cinq alinéas ainsi rédigés :

« En outre, elles ne peuvent :

« 1° Recevoir ou détenir, directement ou indirectement, des sommes d'argent, des biens, des effets ou des valeurs ou en disposer à l'occasion des activités visées à l'article 1^{er} de la présente loi ;

« 2° Donner des consultations juridiques ni rédiger des actes sous seing privé, à l'exception de mandats conclus au profit du titulaire de la carte professionnelle mentionnée à l'article 3;

« 3° Assurer la direction d'un établissement, d'une succursale, d'une agence ou d'un bureau.

« Les personnes qui, à la date d'entrée en vigueur de la loi n° du ..., disposent de l'habilitation mentionnée au premier alinéa sont réputées justifier de la compétence professionnelle mentionnée au présent article. » ;

6° L'article 4-1 est remplacé par un article ainsi rédigé :

« *Art. 4-1.* - Les personnes mentionnées à l'article 1^{er} sont tenues d'informer leurs clients dans des conditions prévues par décret en Conseil d'Etat des liens de nature capitalistique, directs ou indirects, ou juridique qu'elles pourraient avoir ou que les personnes mentionnées au dernier alinéa de l'article 3 et à l'article 4 pourraient avoir avec des établissements bancaires, des sociétés financières, ou des entreprises susceptibles d'intervenir au profit de leurs cocontractants dans l'exercice des opérations mentionnées à l'article 1^{er}. » ;

7° A l'article 5, il est inséré après les mots : « des sommes d'argent » les mots : « ne constituant ni une rémunération ni une commission » ;

8° L'article 6 est ainsi modifié :

a) Après le quatrième alinéa, il est inséré deux alinéas ainsi rédigés :

« Les moyens employés par les personnes mentionnées à l'article 1^{er} et, le cas échéant, par le réseau auquel elles appartiennent, pour diffuser auprès du public les annonces commerciales afférentes aux opérations mentionnées au 1° du même article 1^{er}.

« En outre, lorsqu'une convention comporte une clause d'exclusivité, elle précise les actions que le mandataire s'engage à réaliser pour exécuter la prestation qui lui a été confiée ainsi que les modalités selon lesquelles il rend compte au mandant des actions effectuées pour son compte, selon une périodicité déterminée par les parties. » ;

b) Le septième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « La somme versée par le mandant en application de cette clause ne peut excéder un montant fixé par décret en Conseil d'Etat. » ;

c) Avant le neuvième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« La convention conclue entre la personne qui se livre à l'activité mentionnée au 7° de l'article 1^{er} et le propriétaire du bien inscrit sur la liste ou le fichier, ou le titulaire de droits sur ce bien, comporte une clause d'exclusivité d'une durée limitée aux termes de laquelle ce dernier s'engage à ne pas confier la location ou la vente de son bien à une autre personne exerçant une activité mentionnée à l'article 1^{er}. » ;

9° Après l'article 6, il est inséré un article 6-1 ainsi rédigé :

« *Art. 6-1.* - Toute publicité effectuée par une personne visée à l'article 1^{er} et relative aux opérations mentionnées au 1° de cet article doit, quel que soit le support utilisé, mentionner le montant toutes taxes comprises de la rémunération de l'intermédiaire restant à la charge de chacune des parties. » ;

10° L'article 7 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les modalités de la non-reconduction des contrats définies par les deux premiers alinéas de l'article L. 136-1 du code de la consommation sont mentionnées de manière lisible et visible dans les conventions citées au premier alinéa de l'article 6. Lorsque ces conventions comportent une clause d'exclusivité, elles ne peuvent faire l'objet d'une reconduction tacite. » ;

11° A la première phrase de l'article 8-1, le mot : « préfet » est remplacé par les mots : « président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale » ;

12° Après l'article 8-2, il est inséré un article 8-3 ainsi rédigé :

« *Art. 8-3.* - I. - La commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières mentionnée à l'article 13-6 de la présente loi transmet à l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation toute information relative à des infractions ou manquements mentionnés à l'article L. 141-1 du code de la consommation susceptibles d'être imputables à des personnes mentionnées à l'article 1^{er} de la présente loi.

« II. - Les personnes mentionnées à l'article 1^{er} de la présente loi sont soumises à des contrôles menés par l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation, conformément à l'article L. 141-1 du code de la consommation. »

II. - Il est inséré, après le titre II de la même loi, un titre II *bis* ainsi rédigé :

« *TITRE II BIS*
« *DE L'ENCADREMENT ET DU CONTROLE DES ACTIVITES DE*
« *TRANSACTION ET DE GESTION IMMOBILIERES.*

« *CHAPITRE I^{ER}*
« *DU CONSEIL NATIONAL DE LA TRANSACTION ET DE LA GESTION IMMOBILIERES.*

« *Art. 13-1.* - Un Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières exerce une fonction de conseil afin de concourir au bon exercice des activités des personnes mentionnées à l'article 1^{er}.

« Le conseil propose au garde des sceaux, ministre de la justice les représentants des professionnels chargés de siéger aux commissions régionales et interrégionales de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières.

« La composition, les modalités de constitution et de fonctionnement du conseil ainsi que ses missions sont fixées par décret.

« *CHAPITRE II*
« *DU CONTROLE DES ACTIVITES DE TRANSACTION ET DE GESTION IMMOBILIERES*

« *Art. 13-2.* - Sous réserve des dispositions leur imposant la divulgation de certaines informations, les personnes mentionnées à l'article 1^{er} respectent la confidentialité des données dont elles ont connaissance dans l'exercice de leurs activités. Ce principe ne fait pas obstacle à la communication aux copropriétaires de tout élément nécessaire au bon fonctionnement du syndicat.

« *Art. 13-3.* - Les règles constituant le code de déontologie des personnes exerçant les activités mentionnées à l'article 1^{er} sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

« *CHAPITRE III*
« *DE LA DISCIPLINE DES PERSONNES EXERÇANT DE MANIERE HABITUELLE*
« *DES ACTIVITES DE TRANSACTION ET DE GESTION IMMOBILIERES*

« *Art. 13-4.* - Tout manquement aux lois, règlements et obligations fixées par le code de déontologie, toute négligence grave, tout manquement à la probité ou à l'honneur des personnes mentionnées à l'article 1^{er} peut donner lieu à sanction disciplinaire.

« La cessation des activités des personnes mentionnées à l'alinéa précédent ne fait pas obstacle aux poursuites disciplinaires pour des faits commis pendant l'exercice de leurs fonctions.

« L'action disciplinaire se prescrit par cinq ans à compter de la commission des faits ou, lorsque les faits se rapportent à l'exercice professionnel, à compter de l'achèvement des activités à l'occasion desquelles ces faits ont été commis.

« *Art. 13-5.* - Il est créé des commissions régionales ou interrégionales de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières qui connaissent de l'action disciplinaire exercée à raison de faits commis dans leur ressort par les personnes mentionnées à l'article 1^{er}.

« Lorsque les faits ont été commis à l'étranger, l'action disciplinaire est portée devant la commission de contrôle dans le ressort de laquelle il a été procédé à la délivrance ou au renouvellement de la carte professionnelle.

« *Art. 13-6.* - Chaque commission régionale ou interrégionale de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières comprend :

« - le préfet de la région dans laquelle se trouve le siège de la commission, qui en assure la présidence, ou son représentant ;

« - un magistrat de l'ordre judiciaire ;

« - des représentants de l'Etat ;

« - un membre de professions juridiques ou judiciaires qualifié dans le domaine de l'immobilier ;

« - des personnes ayant cessé d'exercer les activités mentionnées à l'article 1^{er} ;

« - le président ou, si celui-ci exerce une activité mentionnée à l'article 1^{er}, le vice-président, de la chambre de commerce et d'industrie de région dans laquelle se trouve le siège de la commission ;

« - des personnes représentant les cocontractants des personnes mentionnées à l'article 1^{er} dans l'exercice des opérations citées au même article.

« La composition, les modalités de constitution, de saisine et de fonctionnement des commissions sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

« *Art. 13-7.* - Les commissions statuent par décision motivée dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat. Aucune sanction ne peut être prononcée sans que les griefs aient été communiqués à la personne poursuivie, que celle-ci ait été mise à même de prendre connaissance du dossier et qu'elle ait été entendue ou dûment appelée.

« *Art. 13-8.* - Les sanctions disciplinaires sont, compte tenu de la gravité des faits reprochés :

« 1° L'avertissement ;

« 2° Le blâme ;

« 3° L'interdiction temporaire d'exercer tout ou partie des activités mentionnées à l'article 1^{er} pour une durée n'excédant pas trois ans ;

« 4° L'interdiction définitive d'exercer tout ou partie des activités mentionnées à l'article 1^{er}.

« En cas d'urgence, et à titre conservatoire, le président de la commission peut prononcer la suspension provisoire de l'exercice de tout ou partie des activités d'une personne mentionnée à l'article 1^{er}. Le président en informe sans délai la commission. Cette mesure peut être ordonnée pour une durée qui ne peut excéder un mois, sauf prolongation décidée par la commission pour une durée qui ne peut excéder trois mois. La suspension ne peut être prononcée sans que les griefs aient été communiqués à l'intéressé, qu'il ait été mis à même de prendre connaissance du dossier et qu'il ait été entendu ou dûment appelé par le président de la commission.

« L'interdiction temporaire et l'interdiction définitive peuvent être assorties du sursis. Si, dans le délai de cinq ans à compter du prononcé de la sanction disciplinaire, la personne sanctionnée a commis une infraction ou une faute ayant entraîné le prononcé d'une nouvelle sanction disciplinaire, celle-ci entraîne, sauf décision motivée, l'exécution de la première peine sans confusion possible avec la seconde.

« L'avertissement, le blâme, et l'interdiction temporaire peuvent être assortis de la sanction complémentaire de l'interdiction d'être membre d'une commission de contrôle pendant dix ans au plus.

« L'avertissement et le blâme peuvent être accompagnés, pendant le délai d'un an, de mesures de contrôle et de formation soumettant la personne sanctionnée à des obligations particulières fixées dans la décision de la commission. Ces obligations peuvent également être prescrites par la commission lorsque la personne ayant fait l'objet d'une interdiction temporaire reprend ses fonctions. Le coût de ces mesures est supporté par la personne sanctionnée, qui ne peut le mettre à la charge de son mandant.

« Lorsqu'elle prononce une sanction disciplinaire, la commission peut décider de mettre à la charge de la personne sanctionnée tout ou partie des frais occasionnés par l'action disciplinaire.

« La commission communique ses décisions devenues définitives à la chambre de commerce et d'industrie territoriale ayant délivré la carte professionnelle de l'intéressé ou auprès de laquelle la déclaration préalable d'activité prévue à l'article 8-1 a été effectuée.

« Elle peut publier ses décisions dans les journaux ou supports qu'elle détermine. Les frais de publication sont à la charge des personnes sanctionnées.

« *Art. 13-9* - Les décisions des commissions de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières et de leurs présidents sont susceptibles de recours de pleine juridiction devant la juridiction administrative.

« *Art. 13-10*. - Chaque commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières crée et tient à jour un répertoire des personnes sanctionnées avec l'indication des sanctions devenues définitives.

« Les modalités et le fonctionnement du répertoire sont déterminés par décret en Conseil d'Etat pris après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés.

III. - Le titre III de la même loi est ainsi modifié :

1° L'intitulé du titre III est complété par les mots : « et administratives. » ;

2° Après le deuxième alinéa de l'article 14, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« *a bis*) De se livrer ou prêter son concours, d'une manière habituelle, même à titre accessoire, à des opérations visées à l'article 1^{er} en méconnaissance d'une interdiction définitive ou temporaire d'exercer, définitivement prononcée en application de l'article 13-7 de la présente loi ; »

3° Après l'article 17, il est inséré un article 17-1 ainsi rédigé :

« *Art. 17-1.* - Est sanctionné par une amende administrative, prononcée par l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation, dont le montant ne peut être supérieur à 15 000 €, selon les modalités et la procédure prévues au VI de l'article L. 141-1 du code de la consommation le fait, pour une personne mentionnée à l'article 1^{er} et exerçant l'activité visée au 1° de ce même article, de mettre en location un logement constituant un habitat indigne au sens de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ou un logement frappé d'un arrêté de péril assorti d'une interdiction d'habiter prévu aux articles L. 511-1, L. 511-1-1 et L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation. Le représentant de l'Etat ou le maire transmet à l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation, à sa demande, les mesures de police arrêtées permettant de caractériser l'infraction. »

IV. - Le titre IV est ainsi modifié :

- avant l'article 19, il est inséré un article 18-1 ainsi rédigé :

« *Art. 18-1* - Les personnes mentionnées à l'article 1^{er}, qui se livrent ou prêtent leur concours à un acte de location d'un immeuble à usage d'habitation, communiquent à l'observatoire des loyers territorialement compétent des informations relatives à l'immeuble et au bail.

« La nature de ces informations et les conditions dans lesquelles elles sont transmises à l'observatoire des loyers sont définies par décret en Conseil d'Etat. »

V. - Les dispositions du I du présent article ne s'appliquent qu'aux contrats conclus postérieurement à la publication de la présente loi au *Journal officiel* de la République française.

VI. - Les dispositions du 7° et du 8° du I du présent article entrent en vigueur le premier jour du quatrième mois suivant celui de la publication de la présente loi au *Journal officiel* de la République française.

CHAPITRE IV
AMELIORER LA PREVENTION DES EXPULSIONS

Section 1
Traiter les impayés le plus en amont possible

Article 10

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

1° Au début du premier alinéa, est ajouté un : « I. - » ;

2° Après le premier alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

« Le commandement de payer reproduit, à peine de nullité, les dispositions du présent article et des trois premiers alinéas de l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement, en mentionnant la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement dont l'adresse de saisine est précisée.

« Lorsque les obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre sont garanties par un cautionnement, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze jours à compter de sa signification au locataire. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard.

« II. - A compter du 1^{er} janvier 2015, les bailleurs personnes morales autres qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ne peuvent faire délivrer, sous peine d'irrecevabilité de la demande, une assignation aux fins de constat de résiliation du bail avant l'expiration d'un délai de deux mois suivant la saisine de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue à l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. Cette saisine est réputée constituée lorsque persiste une situation d'impayé préalablement signalée dans les conditions réglementaires aux organismes payeurs des aides au logement en vue d'assurer le maintien du versement des aides mentionnées aux articles L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, et L. 542-1 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale. Cette saisine peut s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret. » ;

3° Le deuxième alinéa est ainsi modifié :

a) Au début, est ajouté un : « III. - » ;

b) A la première phrase, après les mots : « le Fonds de solidarité pour le logement, » sont insérés les mots : « la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives » ;

c) Après la première phrase est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « Cette saisine peut s'effectuer par voie électronique, selon les modalités fixées par décret. » ;

d) A la deuxième phrase, les mots : « une enquête financière et sociale » sont remplacés par les mots : « un diagnostic social et financier, », les mots : « de laquelle » sont remplacés par le mot : « duquel » et après les mots : « leurs observations » sont ajoutés les mots : « , et le transmettent au juge avant l'audience, ainsi qu'à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives » ;

e) A la dernière phrase, les mots : « à l'enquête » sont remplacés par les mots : « au diagnostic » ;

4° Après le deuxième alinéa, est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« IV. - Les dispositions des deux précédents alinéas sont applicables aux assignations tendant au prononcé de la résiliation du bail lorsqu'elle est motivée par l'existence d'une dette locative du preneur. Elles sont également applicables aux demandes reconventionnelles aux fins de constat ou de prononcé de la résiliation motivées par l'existence d'une dette locative, la notification au représentant de l'Etat incombant au bailleur. » ;

5° Au début du troisième alinéa, est ajoutée un : « V. - » ;

6° Les sixième, septième et huitième alinéas sont abrogés.

II. - Les articles L. 353-15-1 et L. 442-6-1 du code de la construction et de l'habitation sont abrogés.

Section 2

Renforcer le rôle des commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives et assurer une meilleure articulation avec les fonds de solidarité pour le logement

Article 11

I. - L'article L. 412-5 du code des procédures civiles d'exécution est ainsi modifié :

1° Les mots : « en vue de la prise en compte de la demande de relogement de l'occupant dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées prévu par la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. A défaut, le délai avant l'expiration duquel l'expulsion ne peut avoir lieu est suspendu. » sont remplacés par les mots : « afin que celui-ci informe la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue à l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et qu'il informe le ménage locataire de la possibilité de saisir la commission de médiation en vue d'une demande de relogement au titre du droit au logement opposable. A défaut de saisine par l'huissier, le délai avant l'expiration duquel l'expulsion ne peut avoir lieu est suspendu. » ;

2° Il est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Cette information peut s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret. »

II. - La loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement est ainsi modifiée :

1° L'article 7-1 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Afin d'organiser le traitement coordonné des situations d'expulsions locatives, une charte pour la prévention de l'expulsion est élaborée dans chaque département avec l'ensemble des partenaires concernés.

« Cette charte est approuvée par le comité responsable du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, et fait l'objet d'une évaluation annuelle devant ce même comité ainsi que devant la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives.

« Un décret fixe la liste des dispositions appelées à figurer dans la charte. » ;

2° Après l'article 7-1, sont insérés deux articles 7-2 et 7-3 ainsi rédigés :

« *Art. 7-2.* - Une commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives est créée dans chaque département. Cette commission a pour missions :

« - de coordonner, d'évaluer et d'orienter le dispositif de prévention des expulsions locatives défini par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et la charte pour la prévention des expulsions ;

« - de délivrer des avis et des recommandations à tout organisme ou personne susceptible de participer à la prévention de l'expulsion, ainsi qu'aux bailleurs et aux locataires concernés par une situation d'impayé ou de menace d'expulsion.

« Pour l'exercice de cette deuxième mission, elle est informée par le préfet des situations faisant l'objet d'un commandement d'avoir à libérer les locaux lui ayant été signalés conformément à l'article L. 412-5 du code des procédures civiles d'exécution.

« Elle peut être saisie par un de ses membres, par le bailleur, par le locataire, et par toute institution ou personne y ayant intérêt ou vocation.

« Elle est alertée :

« - par la commission de médiation, pour tout recours amiable au titre du droit au logement opposable fondé sur le motif de la menace d'expulsion sans relogement ;

« - par les organismes payeurs des aides au logement, en vue de prévenir leurs éventuelles suspensions par une mobilisation coordonnée des outils de prévention ;

« - par le fonds de solidarité pour le logement lorsque son aide ne pourrait pas à elle seule permettre le maintien dans les lieux ou le relogement du locataire.

« La commission émet également des avis et des recommandations en matière d'attribution d'aides financières sous forme de prêts ou de subventions, et d'accompagnement social lié au logement suivant la répartition des responsabilités prévue par la charte de prévention des expulsions locatives.

Le préfet informe la commission de toute demande de concours de la force publique mentionnée à l'article L. 153-1 du code des procédures civiles d'exécution en vue de procéder à l'expulsion.

« La commission est informée des décisions prises à la suite de ses avis. Elle est destinataire du diagnostic social et financier prévu par l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

« Les membres de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives et les personnes chargées de l'instruction des saisines sont soumis au secret professionnel dans les conditions prévues à l'article 226-13 du code pénal. Par dérogation aux dispositions du même article, les professionnels de l'action sociale et médico-sociale définie à l'article L. 116-1 du code de l'action sociale et des familles fournissent aux services instructeurs de la commission les informations confidentielles dont ils disposent et qui sont strictement nécessaires à l'évaluation de la situation du ménage au regard de la menace d'expulsion dont il fait l'objet.

« La composition et les modalités de fonctionnement de la commission, notamment du système d'information qui en permet la gestion, sont fixées par décret en Conseil d'État. »

« Art. 7-3. – Par dérogation aux dispositions de l'article L. 351-14 du code de la construction et de l'habitation, les compétences de la commission prévue à cet article sont exercées par les organismes payeurs de l'aide personnalisée au logement. »

III. - L'article 121 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions est abrogé.

CHAPITRE V
FACILITER LES PARCOURS DE L'HEBERGEMENT AU LOGEMENT

Section 1
Accueil, hébergement, accompagnement vers le logement

Sous-section 1
Consacrer juridiquement les services intégrés d'accueil et d'orientation

Article 12

Le chapitre V du titre IV du livre III du code de l'action sociale et des familles est ainsi modifié :

I. - L'article L.345-2 est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est complété par la phrase suivante : « Cette orientation est assurée par un service intégré d'accueil et d'orientation, dans les conditions définies par la convention conclue avec le représentant de l'Etat dans le département prévue par l'article L. 345-2-5. » ;

2° Les deux derniers alinéas sont supprimés.

II. - Après l'article L. 345-2-3, sont insérées les dispositions suivantes :

« *Art. L. 345-2-4.-* Afin d'assurer le meilleur traitement de l'ensemble des demandes d'hébergement et de logement formées par les personnes ou familles sans domicile ou éprouvant des difficultés particulières, en raison de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, pour accéder par leurs propres moyens à un logement et d'améliorer la fluidité entre ces deux secteurs, une convention est conclue dans chaque département entre l'Etat et une personne morale pour assurer un service intégré d'accueil et d'orientation qui a pour missions, sur le territoire départemental :

« 1° De recenser toutes les places d'hébergement, les logements en résidences sociales ainsi que les logements des organismes qui exercent les activités d'intermédiation locative ;

« 2° De gérer le service d'appel téléphonique pour les personnes ou familles mentionnées au premier alinéa ;

« 3° De veiller à la réalisation d'une évaluation sociale, médicale et psychique des personnes ou familles mentionnées au premier alinéa, de traiter équitablement leurs demandes et de leur faire des propositions d'orientation adaptées à leurs besoins transmises aux organismes susceptibles d'y satisfaire ;

« 4° De suivre le parcours des personnes ou familles mentionnées au premier alinéa prises en charge, jusqu'à la stabilisation de leur situation ;

« 5° De contribuer à l'identification des personnes prêtes à accéder à un logement, si besoin avec un accompagnement ;

« 6° D'assurer la coordination des personnes concourant au dispositif de veille sociale prévu par l'article L. 345-2 ;

« 7° De produire les données statistiques d'activité, de suivi et de pilotage du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement ;

« 8° De participer à l'observation sociale.

« *Art. L. 345-2-5.* - La convention prévue à l'article L. 345-2-4 comporte notamment :

« - les engagements de la personne morale gérant le service intégré d'accueil et d'orientation en matière d'objectifs et d'information du représentant de l'Etat et de coopération avec les services intégrés d'accueil et d'orientation d'autres départements ;

« - les modalités de suivi de l'activité du service ;

« - les modalités de participation à la gouvernance du service des personnes prises en charge ou ayant été prises en charge dans le cadre du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement ;

« - le cas échéant, les modalités d'organisation spécifiques du service eu égard aux caractéristiques et contraintes particulières propres au département ;

« - les financements accordés par l'Etat.

« *Art. L. 345-2-6.* - Pour l'exercice de ses missions, le service intégré d'accueil et d'orientation peut passer des conventions avec :

« 1° Les personnes morales de droit public ou de droit privé concourant au dispositif de veille sociale prévu par l'article L. 345-2 ;

« 2° Les personnes morales de droit public ou de droit privé assurant l'accueil, l'évaluation, le soutien, l'hébergement ou l'accompagnement des personnes ou familles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 345-2-6 ;

« 3° Les organismes qui exercent les activités d'intermédiation et de gestion locative sociale prévus à l'article L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation ;

« 4° Les logements-foyers mentionnés à l'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation accueillant les personnes ou familles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 345-2-6 du présent code ;

« 5° Les résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation accueillant les personnes ou familles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 345-2-6 du présent code ;

« 6° Les dispositifs spécialisés d'hébergement et d'accompagnement ;

« 7° Les bailleurs sociaux ;

« 8° Les organismes agréés mentionnés aux 1° et 2° de l'article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation ;

« 9° Les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ;

« 10° Les agences régionales de santé, les établissements de santé et les établissements médico-sociaux.

« *Art L. 345-2-7.* - Lorsqu'elles bénéficient d'un financement de l'Etat, les personnes morales assurant un hébergement et les pensions de famille :

« 1° Mettent à disposition du service intégré d'accueil et d'orientation leurs places d'hébergement et l'informent de toutes les places vacantes ou susceptibles de l'être ;

« 2° Mettent en œuvre les propositions d'orientation du service intégré d'accueil et d'orientation et, si elles refusent l'admission proposée, en informent le service en justifiant les motifs retenus.

« Les personnes morales assurant un hébergement peuvent admettre, en urgence, les personnes en situation de détresse médicale, psychique et sociale sous réserve d'en informer le service intégré d'accueil et d'orientation.

« *Art. L. 345-2-8.* - Lorsqu'ils bénéficient d'un financement de l'Etat, les organismes qui exercent des activités d'intermédiation et de gestion locative sociale, prévus à l'article L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation, les logements-foyers mentionnés à l'article L. 633-1 autres que les pensions de famille et les résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l'article L. 631-11 du même code accueillant les personnes ou familles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 345-2-4, autres que les pensions de famille :

« 1° Informent le service intégré d'accueil et d'orientation des places vacantes ou susceptibles de l'être ;

« 2° Examinent les propositions d'orientation du service intégré d'accueil et d'orientation et les mettent en œuvre selon les procédures qui leur sont propres.

« *Art. L. 345-2-9.* - En Ile-de-France, le représentant de l'Etat dans la région, dans le cadre d'une conférence régionale, coordonne l'action des services intégrés d'accueil et d'orientation de chaque département.

« Pour les autres régions métropolitaines, le représentant de l'Etat dans la région détermine les modalités de coordination des services intégrés d'accueil et d'orientation de chaque département. Cette coordination peut prendre la forme d'une conférence régionale.

III. - A l'article L. 345-4, les mots : « à l'article L. 345-3. » sont remplacés par les mots : « aux articles L. 345-2-4 et L. 345-3 ; » et il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« 3° Après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés, les informations et données échangées entre l'Etat et les personnes morales participant à la prise en charge des personnes sans domicile. ».

Sous-section 2

Renforcer la gouvernance au niveau régional et l'articulation entre le logement et l'hébergement

Article 13

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

1° A l'article L. 301-3, les mots : « comité régional de l'habitat » sont remplacés par les mots : « comité régional de l'habitat et de l'hébergement » et les mots : « conseil départemental de l'habitat » sont remplacés par les mots : « conseil départemental de l'habitat et de l'hébergement » ;

2° Aux articles L. 302-2, L. 302-3, L. 302-9, L. 302-9-1, L. 302-12, L. 302-13, le titre du chapitre IV du titre VI du livre III, les articles L. 441-10 et L. 443-7, les mots : « comité régional de l'habitat » sont remplacés par les mots : « comité régional de l'habitat et de l'hébergement » ;

3° A l'article L.364-1, les mots : « comité régional de l'habitat » sont remplacés par les mots : « comité régional de l'habitat et de l'hébergement », les mots : « , à Mayotte et à Saint-Martin » sont remplacés par les mots : « et à Mayotte », les mots : « conseil départemental de l'habitat » sont remplacés par les mots : « conseil départemental de l'habitat et de l'hébergement » et après les mots : « aux besoins en matière d'habitat » sont ajoutés les mots : « et d'hébergement ».

Article 14

I. - Les dispositions du I de l'article L. 312-5-3 du code de l'action sociale et des familles sont remplacées par les dispositions suivantes :

« I. - Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées prévu par la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement définit, de manière territorialisée, les mesures destinées à répondre aux besoins en logement et en hébergement des personnes prises en charge par le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement. »

II. - La loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement est ainsi modifiée :

1° Après l'article 1^{er} sont insérées les dispositions suivantes :

« Art. 1-1. - Constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé.

« Sont constitutifs d'un habitat informel les locaux ou installations à usage d'habitation édifiés majoritairement sans droit ni titre sur le terrain d'assiette, dénués d'alimentation en eau potable ou de réseaux de collecte des eaux usées et des eaux pluviales ou de voiries ou équipements collectifs propres à en assurer la desserte, la salubrité et la sécurité dans des conditions satisfaisantes.

« Est en situation de précarité énergétique au titre de la présente loi une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat. » ;

2° L'intitulé du chapitre I^{er} est remplacé par l'intitulé suivant : « Des plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées » ;

3° Les articles 2 à 4 sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Art. 2. - Les mesures destinées à permettre aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation d'accéder à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir et d'y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques font l'objet, dans chaque département, d'un plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.

« Ce plan départemental inclut les mesures destinées à répondre aux besoins en logement et en hébergement des personnes prises en charge par le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement, conformément aux dispositions de l'article L. 312-5-3 du code de l'action sociale et des familles ainsi que les besoins en logement des personnes et familles hébergées dans des établissements ou services relevant du schéma d'organisation sociale et médico-sociale prévu à l'article L. 312-4 du même code. Il comprend également des mesures destinées à lutter contre la précarité énergétique.

« En Ile-de-France, une commission du comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation est chargée d'assurer la coordination des plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées. Elle réunit, sous la présidence du représentant de l'Etat dans la région, le président du conseil régional, les représentants de l'Etat dans les départements et les présidents de conseils généraux.

« Art. 3. - Le plan départemental est élaboré et mis en œuvre par l'Etat et le département. Ils constituent à cette fin un comité responsable du plan, co-présidé par le représentant de l'Etat dans le département et le président du conseil général qui en nomment conjointement les membres.

« Le comité responsable du plan associe à l'élaboration du plan les communes ou leurs groupements ainsi que les autres personnes morales concernées, notamment les associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées et les associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement, les organismes qui exercent des activités de maîtrise d'ouvrage, des activités d'ingénierie sociale, financière et technique et des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale disposant des agréments définis aux articles L. 365-2 à L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation, les caisses d'allocations familiales, les caisses de mutualité sociale agricole, les distributeurs d'eau et les fournisseurs d'énergie, les opérateurs de services téléphoniques, les bailleurs publics ou privés, les collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction et des personnes intéressées. Il peut également les associer à la mise en œuvre du plan et confier pour partie celle-ci à des instances locales, en tenant compte du périmètre des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat.

« Le comité responsable du plan dispose de tous les éléments d'information relatifs aux demandes enregistrées dans le système national d'enregistrement prévu à l'article L. 441-2-1 du code de la construction et de l'habitation.

« Les autorités publiques compétentes et les organismes payeurs des aides personnelles au logement transmettent au comité responsable du plan les mesures de police arrêtées et les constats de non-décence effectués ainsi que l'identification des logements, installations et locaux repérés comme indignes et non décents.

« Le comité responsable du plan met en place un observatoire des logements indignes et des locaux impropres à l'habitation, des logements considérés comme non décents à la suite d'un contrôle des organismes payeurs des aides personnelles au logement, ainsi que des terrains supportant un habitat informel et des secteurs d'habitat informel en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à Mayotte et à La Réunion, afin d'élaborer les actions de résorption correspondantes. Y figurent les noms des propriétaires.

« Afin de mettre en œuvre la politique de lutte contre l'habitat indigne, les comités transmettent chaque année au ministre chargé du logement et, pour la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion, au ministre chargé de l'outre-mer, les données statistiques agrégées relatives au stock de locaux, installations ou logements figurant dans l'observatoire ainsi que le nombre de situations traitées au cours de l'année.

« Le comité responsable du plan émet un avis sur les accords prévus aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2 du code de la construction et de l'habitation.

« Art. 4. - I. - Le plan départemental est établi pour une durée maximale de six ans. Il est révisé selon les modalités prévues pour son élaboration.

« II. - Le plan départemental est fondé sur une évaluation des besoins des personnes mentionnées à l'article 2, notamment celles, énumérées par l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation, au profit desquelles priorité doit être donnée pour l'attribution de logement. Il évalue également les besoins des personnes dont la difficulté d'accès ou de maintien dans un logement provient de difficultés financières ou du cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale. Il prend également en compte les besoins des personnes victimes de violences au sein de leur couple ou de leur famille, menacées de mariages forcé ou contraintes de quitter leur logement après des menaces de violence ou des violences effectivement subies. Ces situations sont prises en compte sans que la circonstance que les personnes concernées bénéficient d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple ou qu'elles en soient propriétaires puisse y faire obstacle.

« Cette évaluation est territorialisée et tient notamment compte du périmètre des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat.

« Sont en outre identifiés en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à Mayotte et à La Réunion, les terrains supportant un habitat informel et les secteurs d'habitat informel.

« III. - Le plan établit les priorités au niveau départemental, d'une part, en incluant les personnes reconnues prioritaires en application des dispositions des I et II de l'article L. 441-2-3-1 et des dispositions du II de l'article L. 521-3-1 du code de la construction et de l'habitation et, d'autre part, en tenant compte des critères mentionnés à l'article L. 441-1 du même code.

« IV - Le plan fixe, de manière territorialisée, en tenant compte des programmes locaux de l'habitat et des bassins d'habitat, les objectifs à atteindre pour assurer aux personnes et familles visées par le plan la mise à disposition durable d'un logement et garantir la mixité sociale des villes et des quartiers, ainsi que les objectifs à atteindre en matière d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement des personnes sans domicile. A cette fin, il définit les mesures adaptées concernant :

« a) Le suivi des demandes de logement des personnes et familles visées par le plan ;

« b) La création ou la mobilisation d'une offre adaptée de logement et d'hébergement ;

« c) Les principes propres à améliorer la coordination des attributions prioritaires de logements ;

« d) La prévention des expulsions locatives, ainsi que les actions d'enquête, de diagnostic et d'accompagnement social correspondantes ;

« e) La contribution des fonds de solidarité pour le logement à la réalisation des objectifs du plan ;

« f) La résorption des logements indignes, des logements non décents, des locaux impropres à l'habitation et, s'il ya lieu, des secteurs d'habitat informel ;

« g) La mobilisation de logements dans le parc privé, selon des modalités concertées et cohérentes, comprenant notamment le recours aux actions d'intermédiation locative ;

« h) Les objectifs de développement ou d'évolution de l'offre existante d'hébergement ou de logement relevant du secteur de l'accueil, de l'hébergement et de l'accompagnement vers l'insertion et le logement ;

« i) L'offre globale de services d'accompagnement vers et dans le logement ainsi que les modalités de répartition entre les partenaires du plan de la réalisation et du financement des diagnostics sociaux et des actions d'accompagnement vers et dans le logement.

« Art. 4-1. - Le plan départemental est adopté conjointement par le président du conseil général et le représentant de l'Etat dans le département après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement et, dans les départements d'outre-mer, des conseils départementaux de l'habitat et de l'hébergement prévus à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi que du conseil départemental d'insertion. Il est rendu public.

« Art. 4-2. - Le président du conseil général présente annuellement au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées le bilan d'activité du fonds de solidarité pour le logement ainsi que la contribution des services sociaux du Conseil général à l'accompagnement social lié au logement, aux enquêtes sociales et aux diagnostics sociaux. »

III. - L'adoption du premier plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées intervient à la date à laquelle prend fin le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées en cours à la date de publication de la présente loi, ou, si elle est plus proche, celle à laquelle prend fin le plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile, et, au plus tard, à l'expiration d'un délai de trois ans suivant la publication de la présente loi. »

Article 15

La loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement est ainsi modifiée :

1° Au dernier alinéa de l'article 5, les mots « à l'article 4 » sont remplacés par les mots « à l'article 3 » ;

2° L'article 6 est ainsi modifié :

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

« Le fonds de solidarité pour le logement, dans les conditions définies par son règlement intérieur, accorde notamment des aides au titre des dettes de loyer et de facture d'énergie, d'eau et de téléphone, y compris dans le cadre de l'accès à un nouveau logement. » ;

b) Au septième alinéa, après les mots : « à la recherche d'un logement. », sont insérés les mots : « Ces mesures comprennent notamment l'accompagnement des ménages dans la recherche d'un logement et les diagnostics sociaux concernant les ménages menacés d'expulsion. » ;

c) Au huitième alinéa, les mots : « Ces aides » sont remplacés par les mots : « Les aides du fonds de solidarité » ;

d) Au neuvième alinéa, les mots : « à l'article 4 » sont remplacés par les mots : « à l'article 3 » ;

e) Au onzième alinéa, les mots : « peut également accorder une aide destinée à financer les suppléments » sont remplacés par les mots : « , dans les conditions définies par son règlement intérieur, accorde également une aide destinée à financer tout ou partie des suppléments » ;

3° Au premier alinéa de l'article 6-1, les mots : « définies à l'article 4 » sont remplacés par les mots : « définies au III de l'article 4 » et les mots : « du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées visé à l'article 4 » sont remplacés par les mots : « du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées prévu par les dispositions de l'article 3 » ;

4° Au premier alinéa de l'article 6-2, les mots : « la commission mentionnée à l'article L. 351-14 du code de la construction et de l'habitation » sont remplacés par les mots : « la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives, par toute instance du plan » ;

5° Au dernier alinéa de l'article 6-3, les mots : « au premier alinéa de l'article 3 » sont remplacés par les mots : « au deuxième alinéa de l'article 3 ».

Article 16

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

1° Aux articles L. 302-1, L. 441-1-2 et L. 441-2-3, les mots : « plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées » sont remplacés par les mots : « plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées » ;

2° Au cinquième alinéa de l'article L. 302-1, les mots : « du troisième alinéa de l'article 4 » sont remplacés par les mots : « de l'article 1-1 » ;

3° Au troisième alinéa de l'article L. 441-1-1 et au deuxième alinéa de l'article L. 441-1-2, les mots : « au deuxième alinéa de l'article 4 » sont remplacés par les mots : « à l'article 4 » ;

4° Au troisième alinéa du VII de l'article L. 441-2-3, les mots : « quinzième alinéa de l'article 4 » sont remplacés par les mots : « cinquième alinéa de l'article 3 » ;

II. - Au premier alinéa du I de l'article L. 851-1 du code de la sécurité sociale et au deuxième alinéa de l'article L. 261-5 du code de l'action sociale et des familles, les mots : « au deuxième alinéa de l'article 4 » sont remplacés par les mots « à l'article 4 ».

III - A l'article L. 124 B du livre des procédures fiscales, la référence à l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 est remplacée par la référence à l'article 3 de cette même loi.

IV. - Au I de l'article 9 de la loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer, les mots : « au deuxième alinéa du g de l'article 4 » sont remplacés par les mots : « à l'article 1-1 ».

Sous-section 3

Développer la participation des personnes accueillies ou accompagnées

Article 17

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

I. - Au chapitre I^{er} du titre I^{er} du livre I^{er}, après l'article L. 115-2, est inséré un article L. 115-2-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 115-2-1.* - La définition, le suivi et l'évaluation du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement des personnes sans domicile sont réalisés selon des modalités qui assurent une participation des personnes prises en charge par le dispositif ou l'ayant été.

« Les instances de concertation permettant d'assurer cette participation ainsi que leurs modalités d'organisation sont précisées par décret. »

II. - Au chapitre I^{er} du titre I^{er} du livre III, après le premier alinéa de l'article L. 311-6, est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les dispositions du présent article s'appliquent également aux établissements et services assurant l'accueil, l'évaluation, le soutien, l'hébergement et l'accompagnement des personnes ou familles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 345-2-4 et ne relevant pas du régime du 8° du I de l'article L. 312-1. »

Section 2
Améliorer les dispositifs relatifs au droit au logement opposable

Article 18

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

I. - L'article L. 441-2-3 est ainsi modifié :

1° Au huitième alinéa du II, après les mots : « dans les conditions prévues à l'article L. 321-10 » sont insérés les mots : «, ou un logement appartenant aux organismes définis à l'article L. 411-2 loué à une personne morale aux fins d'être sous-loué à titre transitoire dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 442-8-3 » ;

2° Le dixième alinéa du II est complété par une phrase ainsi rédigée : « En cas de refus de l'organisme de signer un bail à son nom avec un sous-locataire occupant le logement dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 442-8-3 au terme de la période transitoire, le représentant de l'Etat dans le département peut procéder à l'attribution du logement à l'occupant qui devient locataire en titre en lieu et place de la personne morale locataire. »

II. - Le quatrième alinéa de l'article L. 442-8-2 est complété par une phrase ainsi rédigée : « L'offre de logement définitif peut consister en l'attribution du logement occupé au sous-locataire aux fins de signature d'un bail à son nom. »

III. - Les dispositions de l'article L. 442-8-3 sont remplacées par les dispositions suivantes :

« Lorsque des logements appartenant aux organismes définis à l'article L. 411-2 sont loués à une personne morale aux fins d'être sous-loués à titre transitoire aux personnes reconnues prioritaires et auxquelles un logement doit être attribué en urgence en application de l'article L. 441-2-3 ou aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, une convention annexée au contrat de sous-location est conclue entre l'organisme défini à l'article L. 411-2, la personne morale locataire et le sous-locataire.

« Cette convention règle les conditions dans lesquelles le sous-locataire pourra conclure un bail avec l'organisme défini à l'article L. 411-2, dans le respect des obligations locatives définies à l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et des dispositions de l'article R. 441-1.

« Elle prévoit également l'organisation d'un examen périodique contradictoire de la situation du sous-locataire afin d'évaluer sa capacité à assumer les obligations résultant d'un bail à son nom, selon des modalités déterminées par décret. Deux mois avant l'échéance de cette période d'examen dont la durée est fixée dans la convention, l'organisme défini à l'article L. 411-2 fait savoir au représentant de l'Etat dans le département où est situé le logement s'il proposera un bail au sous-locataire et, dans la négative, les motifs de cette décision. »

Article 19

Le deuxième alinéa du III de l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Le représentant de l'Etat dans le département désigne chaque demandeur au service intégré d'accueil et d'orientation prévu par l'article L. 345-2-4 du code de l'action sociale et des familles aux fins de l'orienter vers un organisme disposant de places d'hébergement, de logements de transition ou de logements dans un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale correspondant à ses besoins et qui sera chargé de l'accueillir dans le délai fixé par le représentant de l'Etat. L'organisme donne suite à la proposition d'orientation dans les conditions prévues aux articles L. 345-2-6 et L. 345-2-7 du code de l'action sociale et des familles. En cas d'absence d'accueil dans le délai fixé, le préfet désigne le demandeur à un tel organisme aux fins de l'héberger ou de le loger. Au cas où l'organisme vers lequel la personne a été orientée ou à qui elle a été désignée refuse de l'héberger ou de la loger, le représentant de l'Etat dans le département procède à l'attribution d'une place d'hébergement ou d'un logement de transition ou d'un logement dans un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale correspondant à ses besoins. Le cas échéant, cette attribution s'impute sur les droits à réservation du représentant de l'Etat. En Ile-de-France, il peut aussi demander au représentant de l'Etat d'un autre département d'effectuer une telle proposition ; en cas de désaccord, la proposition est faite par le représentant de l'Etat au niveau régional. »

Article 20

Le IV de l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation est complété par un second alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque la commission de médiation, saisie d'une demande d'hébergement ou de logement dans un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale dans les conditions prévues au III, estime qu'un tel accueil n'est pas adapté et qu'une offre de logement doit être faite, elle peut, si le demandeur remplit les conditions fixées par les deux premiers alinéas du II, le désigner comme prioritaire pour l'attribution d'un logement en urgence et transmettre au représentant de l'Etat dans le département cette demande aux fins de logement, dans le délai fixé au cinquième alinéa du II. »

Section 3

Simplifier les règles de domiciliation

Article 21

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

1° A l'article L. 252-2, les mots : « soit auprès d'un organisme agréé à cet effet par le représentant de l'Etat dans le département soit auprès d'un centre communal ou intercommunal d'action sociale. » sont remplacés par les mots : « dans les conditions prévues au chapitre IV du titre VI du livre II du présent code. » ;

2° Le premier alinéa de l'article L. 264-1 est ainsi modifié :

a) Les mots : « à l'exception de l'aide médicale de l'Etat mentionnée à l'article L. 251-1 » sont remplacés par les mots : « à l'exercice des droits civils, à l'admission au séjour au titre de l'asile en application de l'article L. 741-1 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile, » ;

b) Les mots : « aide juridique » sont remplacés par les mots : « aide juridictionnelle ».

3° Au troisième alinéa de l'article L. 264-2, après les mots : « du droit d'asile », sont insérés les mots : « , à moins qu'elle sollicite l'aide médicale de l'Etat mentionnée à l'article L. 251-1, ou son admission au séjour au titre de l'asile en application de l'article L. 741-1 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile ou l'aide juridictionnelle sur le fondement du troisième ou du quatrième alinéa de l'article 3 de la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique » ;

4° L'article L. 264-10 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. L. 264-10.* - Les conditions d'application du présent chapitre sont déterminées par décret, à l'exception de celles relatives à la domiciliation des personnes qui sollicitent leur admission au séjour au titre de l'asile en application de l'article L. 741-1 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile ainsi que celles de l'article L. 264-4, qui sont déterminées par décret en Conseil d'Etat. »

II. - A l'article 102 du code civil, il est inséré après le premier alinéa un alinéa ainsi rédigé :

« Le lieu d'exercice des droits civils d'une personne sans domicile stable est celui où elle a fait élection de domicile dans les conditions prévues par l'article L. 264-1 du code de l'action sociale et des familles. »

CHAPITRE VI

CREER DE NOUVELLES FORMES D'ACCES AU LOGEMENT PAR L'HABITAT PARTICIPATIF

Article 22

Au livre II du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un titre préliminaire ainsi rédigé :

« TITRE PRELIMINAIRE « LES SOCIETES D'HABITAT PARTICIPATIF

« *Art. L. 200-1.* - Les sociétés d'habitat participatif sont des sociétés qui permettent à leurs associés de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis.

« Elles peuvent prendre la forme d'une coopérative d'habitants ou d'une société d'autopromotion prévues aux chapitres I^{er} et II du présent titre.

« *CHAPITRE I^{ER}*
« *LES COOPERATIVES D'HABITANTS*

« *Art. L. 201-1.* - Les sociétés coopératives d'habitants sont des sociétés à capital variable régies, sous réserve des dispositions du présent chapitre, par les dispositions des articles L. 231-1 à L. 231-8 du code de commerce et des titres I^{er}, II, II *ter*, III et IV de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 modifiée portant statut de la coopération. Elles peuvent être valablement constituées sous les différentes formes prévues par la loi.

« *Art. L. 201-2.* - Elles ont pour objet de fournir à leurs associés personnes physiques la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et de contribuer au développement de leur vie collective dans les conditions prévues au présent article. Pour cela elles peuvent :

« 1° Acquérir un ou plusieurs terrains ou des droits réels permettant de construire ;

« 2° Construire ou acquérir des immeubles à usage principal d'habitation destinés à leurs associés ;

« 3° Attribuer la jouissance de ces logements à leurs associés personnes physiques au moyen du contrat coopératif mentionné à l'article L. 201-8 ;

« 4° Gérer, entretenir et améliorer lesdits immeubles ;

« 5° Entretien et animer des lieux de vie collective ;

« 6° Offrir des services à leurs associés et, à titre accessoire, à des tiers non associés.

« Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions dans lesquelles il peut être dérogé à l'obligation d'établir sa résidence principale dans l'immeuble de la société coopérative régie par l'article L. 201-1.

« *Art. L. 201-3.* - Les statuts peuvent prévoir que la coopérative d'habitants admette des tiers non associés à bénéficier de ses services selon des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces opérations font l'objet d'une comptabilité spéciale permettant de connaître le résultat de cette activité.

« Le chiffre d'affaires correspondant ne peut excéder un pourcentage du capital social ou du chiffre d'affaires de la société déterminé par décret en Conseil d'Etat.

« *Art. L. 201-4.* - Les statuts prévoient que les parts sociales ne peuvent être cédées ou remboursées avant l'attribution en jouissance des logements. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions permettant de déroger à cette durée.

« *Art. L. 201-5. - I. -* Le prix maximum de cession des parts sociales des sociétés coopératives est limité au montant nominal de ces parts sociales, augmenté d'une majoration qui, dans la limite d'un plafond prévu par les statuts, est notamment indexée sur le taux d'intérêt servi au détenteur d'un livret A. Toute modification de cette clause nécessite une décision à l'unanimité des associés.

« Toute cession de parts sociales intervenue en violation d'une telle clause est nulle.

« Un associé coopérateur peut se retirer de la société après autorisation de l'assemblée générale des associés.

« Toutefois, si l'associé démissionnaire présente un nouvel associé solvable et acceptant, cette autorisation ne peut être refusée que pour un motif sérieux et légitime. L'assemblée générale n'est pas tenue d'accepter comme associé la personne proposée par le démissionnaire et peut accepter sa démission en agréant une autre personne sans avoir à motiver sa décision. En cas de refus injustifié, la démission peut être autorisée par le juge saisi dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus.

« II. - Le prix maximum de remboursement des parts sociales des sociétés coopératives, en cas de retrait, est limité au montant nominal de ces parts sociales, augmenté d'une majoration qui, dans la limite d'un plafond prévu par les statuts, est notamment indexée sur le taux d'intérêt servi au détenteur d'un livret A. Ce montant ne peut excéder le prix maximum de cession des parts sociales défini au premier alinéa du présent article.

« III. - L'exclusion d'un associé ne peut être prononcée par l'assemblée générale que pour un motif sérieux et légitime. La valeur de remboursement des parts sociales de l'associé exclu est limitée au montant nominal de ces parts sociales, augmenté d'une majoration, qui, dans la limite d'un plafond prévu par les statuts, est indexée sur le taux d'intérêt servi au détenteur d'un livret A. L'associé exclu dispose d'un recours devant le juge saisi dans le délai d'un mois à compter du jour où il a reçu notification de cette décision.

« IV. - L'associé démissionnaire, exclu ou qui cède ses parts sociales ne supporte pas la quote-part des pertes afférentes aux amortissements de l'ensemble immobilier.

« Les sommes versées par l'associé démissionnaire ou l'associé exclu, au titre de la libération de ses parts sociales sont remboursées à cet associé, après déduction des charges et frais occasionnés à la société par la démission ou l'exclusion de l'associé. L'appréciation du montant de ces charges et frais peut faire l'objet d'une évaluation forfaitaire faite par les statuts dans les limites fixées par décret en Conseil d'Etat.

« *Art. L. 201-6. -* La société coopérative d'habitants constitue des provisions pour gros travaux d'entretien et de réparation, pour vacance des logements et pour impayés de la redevance, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

« *Art. L. 201-7. -* Les associés sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun. Un règlement est adopté par l'assemblée générale des associés avant toute entrée dans les lieux et prévoit notamment les modalités de répartition de ces charges entre les associés. Ce règlement est annexé au contrat coopératif prévu à l'article L. 201-8.

« *Art. L. 201-8.* - Un contrat coopératif est conclu entre la société coopérative d'habitants et chaque associé coopérateur avant l'entrée en jouissance de ce dernier. Ce contrat confère à l'associé coopérateur un droit de jouissance sur un logement et mentionne notamment :

« 1° La désignation et la description du logement dont l'associé coopérateur a la jouissance et des espaces destinés à un usage commun des associés coopérateurs ;

« 2° Les modalités d'utilisation des espaces mentionnés au 1° du présent article ;

« 3° La date d'entrée en jouissance ;

« 4° L'absence de maintien de plein droit dans les lieux prévue à l'article L. 201-9 ;

« 5° Une estimation du montant de la quote-part des charges mentionnées à l'article L. 201-7 que l'associé coopérateur devra acquitter pour la première année d'exécution du contrat ;

« 6° Le montant de la redevance mise à la charge de l'associé coopérateur, sa périodicité et, le cas échéant, ses modalités de révision. Le contrat coopératif précise à ce titre :

« *a)* La valeur de la partie correspondant à la jouissance du logement, appelée fraction locative ;

« *b)* La valeur de la partie correspondant à l'acquisition de parts sociales, appelée fraction acquisitive.

« *Art. L. 201-9.* - I. - En cas de décès d'un associé coopérateur, ses héritiers ou légataires disposent d'un délai de deux ans pour signer un contrat coopératif.

« II. La perte de la qualité d'associé coopérateur pour quelque cause que ce soit entraîne la cessation du contrat coopératif mentionné à l'article L. 201-8 et emporte de plein droit la perte du droit de jouissance.

« *Art. L. 201-10.* - La société coopérative d'habitants fait procéder périodiquement, sous le nom de révision coopérative, à l'examen de sa situation technique et financière et de sa gestion dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

« *Art. L. 201-11.* - Par dérogation à l'article 19 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 modifiée portant statut de la coopération, en cas de dissolution, l'actif net subsistant après extinction du passif et remboursement du capital effectivement versé sous réserve de l'application des dispositions des articles 16 et 18 de ladite loi, est dévolu par décision de l'assemblée générale à d'autres coopératives d'habitants régies par les dispositions du présent code ou à une union les fédérant ou à tout organisme d'intérêt général destiné à aider à leur financement initial ou à garantir l'achèvement de la production de logement.

« *Art. L. 201-12.* - Les troisième et quatrième alinéas de l'article 16, l'article 17 et le deuxième alinéa de l'article 18 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 modifiée portant statut de la coopération ne sont pas applicables aux sociétés régies par le présent chapitre.

« CHAPITRE II
« LES SOCIÉTÉS D'AUTOPROMOTION

« Art. L. 202-1. - Les sociétés d'autopromotion sont des sociétés à capital variable régies, sous réserve des dispositions du présent chapitre, par les dispositions des articles L. 231-1 à L. 231-8 du code de commerce. Elles peuvent être valablement constituées sous les différentes formes prévues par la loi.

« Art. L. 202-2. - Elles ont pour objet d'attribuer aux associés personnes physiques la propriété ou la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et d'entretenir et animer les lieux de vie collective qui y sont attachés. Pour cela elles peuvent :

« 1° Acquérir un ou plusieurs terrains ou des droits réels permettant de construire ;

« 2° Acquérir ou construire des immeubles à usage d'habitation en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance à titre de résidence principale ;

« 3° Gérer, entretenir et améliorer les immeubles leur appartenant ainsi que les lieux de vie collective qu'ils comportent.

« Dès la constitution de la société, les statuts optent pour l'attribution en jouissance ou pour l'attribution en propriété.

« Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions dans lesquelles il peut être dérogé à l'obligation d'établir sa résidence principale dans l'immeuble de la société régie par l'article L. 202-1.

« Art. L. 202-3. - Un état descriptif de division annexé aux statuts délimite les lots et diverses parties de l'immeuble en distinguant celles qui sont communes de celles qui sont à usage privatif. S'il y a lieu, il fixe la quote-part des parties communes afférentes à chaque lot. Les statuts divisent les droits composant le capital social en groupes et affectent à chacun d'eux l'un des lots définis par l'état descriptif de division pour être attribué au titulaire du groupe considéré.

« En cas d'attribution en propriété, un règlement précise la destination des parties réservées à l'usage privatif des associés et, s'il y a lieu, celle des parties communes affectées à l'usage de tous les associés ou de plusieurs d'entre eux.

« Si l'attribution en propriété d'une ou plusieurs fractions de l'immeuble doit emporter l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le règlement est établi en conformité de cette loi et est annexé aux statuts de la société.

« En cas d'attribution en jouissance, un règlement en jouissance délimite les diverses parties de l'immeuble en distinguant celles qui sont communes de celles qui sont à usage privatif. Il précise la destination des parties destinées à un usage privatif et, s'il y a lieu, celle des parties communes affectées à l'usage de tous les associés ou de plusieurs d'entre eux. Ce règlement en jouissance est annexé aux statuts.

« L'état descriptif de division et les règlements mentionnés au présent article ainsi que les dispositions corrélatives des statuts sont adoptés avant tout commencement des travaux de construction.

« *Art. L. 202-4.* - Les associés sont tenus de répondre aux appels de fonds nécessités par la construction de l'immeuble en proportion de leurs droits dans le capital.

« *Art. L. 202-5.* - L'associé qui ne satisfait pas aux obligations auxquelles il est tenu envers la société en vertu de l'article L. 202-4 ne peut prétendre ni à entrer en jouissance de la fraction de l'immeuble à laquelle il a vocation, ni à se maintenir dans cette jouissance, ni à obtenir l'attribution en propriété de ladite fraction.

« Les droits sociaux appartenant à l'associé défaillant peuvent, un mois après une sommation de payer restée sans effet, être mis en vente publique sur autorisation de l'assemblée générale prise à la majorité des deux tiers des droits sociaux et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés. Nonobstant toute disposition contraire des statuts, les parts ou actions détenues par les associés à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour de l'assemblée ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

« Cette mise en vente est notifiée à l'associé défaillant et publiée dans un des journaux d'annonces légales du lieu du siège social. Si l'associé est titulaire de plusieurs groupes de droits sociaux donnant vocation à des parties différentes de l'immeuble, chacun de ces groupes pourra être mis en vente séparément.

« La vente a lieu pour le compte et aux risques de l'associé défaillant, qui sera tenu, vis-à-vis de la société, des appels de fonds mis en recouvrement antérieurement à la vente. Les sommes produites par l'adjudication seront affectées par privilège au paiement des sommes dont cet associé sera redevable à la société. Ce privilège l'emporte sur toutes les sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux du défaillant. Si des nantissements ont été constitués sur les parts ou actions vendues en application du présent article, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la société ni à l'adjudicataire des droits sociaux.

« *Art. L. 202-6.* - Les droits des associés dans le capital social doivent être proportionnels à la valeur des biens auxquels ils ont vocation par rapport à la valeur de l'ensemble telles que lesdites valeurs résultent de la consistance, de la superficie, de la situation et des possibilités d'utilisation des biens appréciées au jour de l'affectation à des groupes de droits sociaux déterminés.

« *Art. L. 202-7.* - Les associés sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs en fonction de l'utilité relative que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot mentionné à l'article L. 202-3.

« Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes et des espaces communs proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots. Ces valeurs résultent de la consistance, de la superficie et de la situation des lots.

« Le règlement de copropriété ou le règlement de jouissance prévu à l'article L. 202-3 fixe la quote-part qui incombe à chaque lot dans chacune des catégories de charges ; à défaut, il indique les bases selon lesquelles la répartition est faite pour une ou plusieurs catégories de charges.

« Les dispositions de l'article L. 202-5 sont applicables à l'exécution par les associés des obligations dont ils sont tenus envers la société en vertu du présent article.

« Un associé peut demander au juge la révision, pour l'avenir, de la répartition des charges visées au présent article si la part correspondant à son lot est supérieure de plus d'un quart ou si la part correspondant à un autre lot est inférieure de plus d'un quart, dans l'une ou l'autre des catégories de charges, à celle qui résulterait d'une répartition conforme à l'alinéa premier ci-dessus. Si l'action est reconnue fondée, le juge procède à la nouvelle répartition.

« Pour les décisions concernant la gestion ou l'entretien de l'immeuble, les associés votent avec un nombre de voix proportionnel à leur participation dans les dépenses qu'entraînera l'exécution de la décision, nonobstant toute disposition contraire. En outre, lorsque le règlement prévu à l'article L. 202-3 met à la charge de certains associés seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, seuls ces associés prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

« *Art. L. 202-8.* - Chaque associé dispose d'un nombre de voix qui est ainsi déterminé dans les statuts :

« 1° Soit chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de parts qu'il détient dans le capital social ;

« 2° Soit chaque associé dispose d'une voix.

« *Art. L. 202-9.* - I. - Lorsque les statuts de la société prévoient des attributions en jouissance, nonobstant toute clause contraire des statuts, un associé peut se retirer d'une société d'autopromotion après autorisation de l'assemblée générale des associés.

« Toutefois, si l'associé démissionnaire présente un nouvel associé solvable et acceptant, cette autorisation ne peut être refusée que pour un motif sérieux et légitime. L'assemblée générale n'est pas tenue d'accepter comme associé la personne proposée par le démissionnaire et peut accepter sa démission en agréant une autre personne sans avoir à motiver sa décision. En cas de refus injustifié, la démission peut être autorisée par le juge saisi dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus.

« Le retrait d'un associé n'entraîne pas l'annulation de ses parts ou actions.

« II. - Lorsque les statuts de la société prévoient des attributions en propriété, un associé peut se retirer de la société dès qu'une assemblée générale ordinaire a constaté l'achèvement de l'immeuble, sa conformité avec les énonciations de l'état descriptif et a décidé des comptes définitifs de l'opération de construction. A défaut de vote de l'assemblée générale, tout associé peut demander au juge de procéder aux constatations et décisions susmentionnées.

« Le retrait est constaté par acte authentique signé par l'associé qui se retire et un représentant de l'organe de gestion ou, en cas de refus de ce dernier, par ordonnance rendue en référé.

« Les retraits entraînent de plein droit l'annulation des parts ou actions correspondant aux lots attribués en propriété et la réduction corrélative du capital social. L'organe de gestion constate la réduction du capital et apporte aux statuts les modifications nécessaires.

« Les dispositions de l'alinéa précédent demeurent applicables après dissolution de la société. Les pouvoirs dévolus par ledit alinéa à l'organe de gestion sont alors exercés par le ou les liquidateurs.

« III. - Pour l'application des dispositions du présent article, tout associé est réputé avoir fait élection de domicile en l'immeuble social, à moins qu'il n'ait notifié à la société une autre élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble.

« Sauf l'effet des sûretés réelles dont ils seraient bénéficiaires, les créanciers de la société ne peuvent exercer leurs droits, ni contre un ancien associé attributaire par voie de retrait ou de partage, ni à l'encontre de ses ayants cause, qu'après discussion préalable des biens restant appartenir à la société.

« IV. - L'exclusion d'un associé ne peut être prononcée par l'assemblée générale que pour un motif sérieux et légitime. L'associé exclu dispose d'un recours devant le juge dans le délai d'un mois à compter du jour où il a reçu notification de cette décision. Le jugement sera exécutoire par provision. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 202-5.

« Les sommes versées par l'associé démissionnaire ou l'associé exclu, tant au titre de la libération de ses parts sociales qu'au titre du contrat de vente de l'immeuble à construire si ce contrat a été passé, sont remboursées à cet associé, après déduction des charges et frais occasionnés à la société par la démission ou l'exclusion de l'associé. L'appréciation du montant de ces charges et frais peut faire l'objet d'une évaluation forfaitaire faite par les statuts dans les limites fixées par décret en Conseil d'Etat.

« *Art. L. 202-10.* - La dissolution de la société peut, nonobstant toute disposition contraire des statuts, et même si ceux-ci prévoient des attributions en jouissance, être décidée par l'assemblée générale statuant à la double majorité des deux tiers des associés et des deux tiers des voix.

« L'assemblée générale désigne un ou plusieurs liquidateurs chargés de gérer pendant la période de liquidation et de procéder au partage.

« Ce partage ne peut intervenir qu'après décision définitive sur les comptes de l'opération de construction dans les conditions prévues au sixième alinéa du présent article. Il doit comporter des attributions de fractions d'immeubles et une répartition du passif conformes aux dispositions statutaires et à l'état descriptif de division.

« Dans le cas où la succession d'un associé n'est pas encore liquidée, les droits et les charges propres au défunt sont attribués indivisément au nom de ses ayants-droit et cette attribution n'entraîne pas de leur part acceptation de la succession ou de la donation.

« Les associés qui n'ont pas satisfait aux obligations auxquelles ils sont tenus envers la société ne peuvent, conformément à l'article L. 202-5, prétendre à aucune attribution tant qu'ils ne se sont pas acquittés. Dans ce cas, le partage est limité aux associés dont la situation est régulière.

« Le liquidateur fait établir le projet de partage en la forme authentique. Les associés sont invités, au besoin par sommation du liquidateur, à prendre connaissance du projet de partage et à l'approuver ou le contester en la forme authentique.

« Les associés qui contestent alors le partage disposent d'un délai de quinze jours pour assigner le liquidateur en rectification devant le tribunal compétent. Les attributions devenues définitives sont opposables aux associés non présents ou représentés, absents ou incapables.

« La publication au fichier immobilier est faite à la diligence du liquidateur.

« *CHAPITRE III*
« *DISPOSITIONS COMMUNES*

« *Art. L. 203-1.* - En plus des associés personnes physiques, les sociétés régies par le présent titre peuvent admettre comme associés, dans les conditions fixées par leurs statuts, des personnes morales qui entendent participer financièrement au capital de la société.

« Ensemble, les personnes morales ne peuvent détenir plus de 30 % du capital social et des droits de vote.

« *Art. L. 203-2.* - Par dérogation aux articles L. 201-2 et L. 202-2, lorsqu'un organisme d'habitation à loyer modéré, une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 ou un organisme agréé mentionné à l'article L. 365-2 ou L. 365-4 est admis comme associé d'une société d'habitat participatif, il lui est alors attribué en jouissance ou en propriété un nombre de logements fixé à proportion de sa participation dans le capital de la société.

« *Art. L. 203-3.* - La qualité d'associé s'acquiert par la souscription ou l'acquisition de parts sociales dans les conditions prévues par les statuts.

« *Art. L. 203-4.* - Les statuts des sociétés d'habitat participatif prévoient la possibilité de consulter les locataires de leurs associés préalablement aux assemblées générales des associés pour recueillir leur avis sur les points portés à l'ordre du jour. Ils peuvent aussi prévoir la possibilité pour les locataires d'assister à ces assemblées générales.

« *Art. L. 203-5.* - Par dérogation à l'article 1857 du code civil, les associés des sociétés régies par le présent titre et constituées sous la forme de société civile ne répondent des dettes sociales à l'égard des tiers qu'à concurrence de leurs apports.

« Art. L. 203-6. - La décision régulièrement prise par toute société, quelle qu'en soit la forme, de modifier ses statuts pour les adapter aux dispositions du présent titre n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle.

« Art. L. 203-7. - Avant tout commencement de travaux de construction, les sociétés régies par le présent titre ayant pour objet la construction d'un immeuble justifient d'une garantie financière de l'achèvement de l'immeuble définie par décret en Conseil d'Etat.

« Art. L. 203-8. - Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent titre. »

TITRE II LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET LES COPROPRIETES DEGRADEES

CHAPITRE I^{ER} REPERER ET PREVENIR L'ENDETTEMENT ET LA DEGRADATION DES COPROPRIETES

Section 1 Créer un registre d'immatriculation des copropriétés

Article 23

Après le livre VI du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un livre VII ainsi rédigé :

« LIVRE VII « STATUT DES IMMEUBLES RELEVANT DE LA COPROPRIETE

« TITRE I^{ER} « IDENTIFICATION DES IMMEUBLES RELEVANT « DU STATUT DE LA COPROPRIETE

« CHAPITRE UNIQUE « DE L'IMMATRICULATION DES COPROPRIETES

« Art. L. 711-1. - I. - Afin d'adapter les politiques publiques en matière de logement visant, notamment à améliorer la qualité des logements et à prévenir la dégradation des copropriétés, et de faciliter leur mise en œuvre, il est tenu un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

« Figurent au registre des informations permettant d'identifier le syndicat, de préciser son mode de gestion et de connaître les caractéristiques financières et techniques de la copropriété et de son bâti, notamment le nom, l'adresse et la date de création du syndicat, le cas échéant, le nom du syndicat et le nombre et la nature des lots.

« Si le syndicat est concerné par les procédures menées sur le fondement de l'article 29-1A et de l'article 29-1 de loi du 10 juillet 1965 mentionnée au premier alinéa et de l'article L. 615-6 du présent code, ces informations figurent au registre.

« II. - L'obligation d'immatriculation n'est applicable qu'aux syndicats administrant les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

« L'obligation de transmission de données financières fait l'objet d'une adaptation à la situation particulière des syndicats mentionnés au deuxième alinéa de l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965, selon des modalités prévues par décret en Conseil d'Etat.

« *Art. L. 711-2. - I. -* Les copropriétaires ont un droit d'accès aux données relatives au syndicat dont ils font partie et peuvent solliciter le syndic aux fins de rectification des données erronées. Les modalités d'exercice de ce droit d'accès et de rectification sont précisées par décret en Conseil d'Etat.

« II. - A leur demande, l'Etat, ses services ainsi que ses opérateurs, les communes, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, les départements et les régions obtiennent du teneur du registre communication des informations du répertoire relatives à chaque copropriété située sur leur territoire.

« III. - A condition que cette communication soit conforme aux finalités du registre précisées à l'article L. 711-1, les informations qu'il contient peuvent être communiquées à des tiers selon des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés en application du 4° de l'article 11 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique aux fichiers et aux libertés.

« *Art. L. 711-3. -* Le registre des syndicats de copropriétaires est tenu par un établissement public de l'Etat, ci-après désigné teneur du registre.

« Le dépôt du dossier et les modifications qui y sont apportées sont dématérialisées.

« *Art. L. 711-4. - I. -* Les syndicats de copropriétaires sont tenus de déclarer toute modification dans les données mentionnées à l'article L. 711-1 et de transmettre à l'issue de chaque exercice comptable les données financières actualisées prévues par décret en Conseil d'Etat.

L'obligation d'actualisation des données financières fait l'objet d'une adaptation à la situation particulière des syndicats mentionnés au deuxième alinéa de l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965, selon des modalités prévues par décret en Conseil d'Etat.

« A l'exception du cas mentionné au II de l'article L. 711-5, la réalisation des démarches d'immatriculation du syndicat des copropriétaires ainsi que la transmission des modifications dans les données incombent au syndic.

« II. - Lorsque le syndicat n'est pas immatriculé, un ou plusieurs copropriétaires peuvent mettre en demeure, par lettre recommandée avec avis de réception, le syndic de conduire les démarches d'immatriculation.

« Art. L. 711-5. - I. - Tout acte authentique de vente devant notaire relatif à un lot de copropriété comporte la mention du numéro d'immatriculation de la copropriété dans le registre mentionné à l'article L. 711-1.

« En l'absence de syndic désigné ou lorsque la mise en demeure mentionnée au II de l'article L. 711-4 est restée sans effet plus d'un mois, le notaire chargé de l'établissement de l'acte de vente procède d'office à l'immatriculation du syndicat.

« Le notaire informe le teneur du registre de toute information erronée figurant au registre.

« II. - Pour les immeubles neufs et les immeubles mis en copropriété, les démarches d'immatriculation sont conduites par le notaire chargé de publier au fichier immobilier et au livre foncier l'état descriptif de division et le règlement de copropriété.

« Art. L. 711-6. - I. - Le défaut d'immatriculation signalé par toute personne intéressée auprès du teneur du registre donne lieu, après mise en demeure du syndic restée infructueuse pendant un mois, à l'application d'une amende à l'encontre du syndic ainsi qu'à l'application d'une astreinte qui court à compter de la fin de la mise en demeure et jusqu'à l'immatriculation du syndicat.

« L'immatriculation effectuée par le notaire en application du I de l'article L. 711-5 donne lieu à l'application d'une amende à l'encontre du syndic.

« II. - L'absence de transmission de données ou d'actualisation des données constatée par le teneur du registre ou signalée par toute personne intéressée auprès du teneur du registre ou par le notaire donne lieu, après mise en demeure du syndic restée infructueuse pendant un mois, à l'application d'une astreinte à l'encontre du syndic. L'astreinte court à compter de la fin de la mise en demeure et jusqu'à la complète actualisation des données.

« III. - Le montant des amendes et astreintes prévues au I et au II ne peut être facturé par le syndic aux copropriétaires sauf si le syndic n'est pas rémunéré pour l'exercice de son mandat.

« Les amendes et astreintes prévues aux I et II sont recouvrées comme en matière de contributions directes au profit du teneur du registre selon des modalités précisées par décret en Conseil d'Etat.

« Le montant de l'amende ne peut être supérieur à 20 euros par lot et est proportionné à la gravité du manquement constaté.

« Le montant de l'astreinte ne peut être supérieur à 20 euros par lot et par semaine.

« IV. - Les syndicats de copropriétaires ne peuvent bénéficier de subventions de l'Etat, de ses établissements publics, des collectivités territoriales, de leurs groupements ou de leurs établissements publics qu'à la condition d'être immatriculés au registre et que les données soient actualisées.

« Art. L. 711-7. - Les conditions d'application du présent chapitre sont définies par décret en Conseil d'Etat. »

Article 24

I. - Les syndicats de copropriétaires sont immatriculés selon les modalités prévues aux articles L. 711-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation :

- avant le 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ;
- avant le 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ;
- avant le 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

II. - Après le 31 décembre 2016, les syndicats de copropriétaires des immeubles neufs ou des immeubles mis en copropriété sont immatriculés dès publication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division au fichier immobilier et au livre foncier quel que soit le nombre de lots que comporte la copropriété.

III. - Les dispositions des articles L. 711-4 à L. 711-6 du code de la construction et de l'habitation sont applicables à compter du :

- 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ;
- 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ;
- 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

Section 2

Mieux informer les acquéreurs de lots de copropriété

Article 25

Après le titre I^{er} du livre VII du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un titre II ainsi rédigé :

*« TITRE II
« INFORMATION DES ACQUEREURS*

*« CHAPITRE UNIQUE
« DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA VENTE D'UN IMMEUBLE
« SOUMIS AU STATUT DE LA COPROPRIETE*

« Art. L. 721-1. - Les annonces relatives à la vente d'un lot ou d'une fraction de lot d'un immeuble bâti soumis au statut de la copropriété mentionnent :

« - le fait que le bien est soumis au statut de la copropriété ;

« - le nombre de lots et le nombre de copropriétaires constituant le syndicat de copropriété de l'immeuble ;

« - le montant moyen annuel de la quote-part du budget prévisionnel de la copropriété payée par le vendeur calculé sur les deux exercices comptables précédant la publication de l'annonce ;

« L'annonce immobilière précise également si le syndicat des copropriétaires fait l'objet de procédures menées sur le fondement de l'article 29-1A de loi du 10 juillet 1965, de l'article 29-1 de la même loi et de l'article L. 615-6 du présent code.

« *Art. L. 721-2.* - En cas de vente d'un lot, de la cession d'un droit réel immobilier relatif à un lot, ou d'une fraction de lot d'un immeuble bâti à destination partielle ou totale d'habitation et soumis au statut de la copropriété, sont annexés à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente, en sus du dossier de diagnostic technique mentionné à l'article L. 271-4, les documents suivants :

« 1° Les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble :

« - la fiche synthétique de la copropriété prévue par l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965 ;

« - le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés ;

« - les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années si le vendeur en dispose ;

« 2° Les documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire :

« - le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente ;

« - les sommes pouvant rester dues par le copropriétaire cédant au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues par l'acquéreur au syndicat ;

« - l'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ;

« 3° Le carnet d'entretien de l'immeuble ;

« 4° Une attestation comportant la mention de la superficie des parties privatives prévue à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965.

« En cas de vente publique, ces documents sont annexés au cahier des charges.

« *Art. L. 721-3.* - Lorsque les documents mentionnés aux 1°, 2° et 4° de l'article L. 721-2 ne sont pas annexés à l'acte notifié conformément aux dispositions de l'article L. 271-1, le délai de rétractation ou de réflexion, prévu à ce même article, ne court qu'à compter de la communication de ces documents à l'acquéreur. Cette communication est réalisée selon les modalités de notification de l'acte prévues à l'article L. 271-1. »

Section 3

Améliorer la gouvernance et la gestion de la copropriété pour prévenir son endettement**Article 26**

La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifiée :

1° L'article 17 est ainsi modifié :

a) Au deuxième alinéa, après les mots : « la réunion de la première assemblée générale » sont insérés les mots : « suivant la mise en copropriété » et après les mots : « un syndic » est inséré le mot : « provisoire » ;

b) Au même alinéa, les mots : « cette désignation doit être soumise à la ratification de cette première assemblée générale » sont remplacés par les mots : « ce syndic ne peut être maintenu que par décision de l'assemblée générale, après mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndic effectuée par le syndic provisoire. » ;

c) Au troisième alinéa, le mot : « copropriétaires. » est remplacé par les mots : « copropriétaires, ou du maire de la commune ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble. » ;

2° L'article 18 est ainsi modifié :

a) Au début du premier alinéa, est ajouté un : « I. - » ;

b) Après le troisième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« - de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas visés aux articles 15 et 16 ci-dessus, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication ; »

c) Au quatrième alinéa, après les mots : « tenir à jour » sont insérés les mots : « et à disposition des copropriétaires » ;

d) Après le quatrième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« - de réaliser les démarches prévues par les articles L. 711-1 à L. 711-6 du code de la construction et de l'habitation, relatifs à l'immatriculation des syndicats de copropriétaires, sous peine de l'amende prévue à l'article L. 711-6 du même code ;

« II. - Le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat et, à ce titre, est chargé : » ;

e) Au cinquième alinéa, après les mots : « budget prévisionnel, » sont insérés les mots : « en concertation avec le conseil syndical, » ;

f) Les septième et huitième alinéas sont supprimés ;

g) Après le huitième alinéa, il est inséré trois alinéas ainsi rédigés :

« - d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il choisit, un compte séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut décider, à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, à la majorité de l'article 25-1, que ce compte est ouvert dans un autre établissement bancaire de son choix. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet d'aucune convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les éventuels intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il aurait passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du président du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci.

« A l'exception du syndic provisoire, le syndic de copropriété ne peut avancer de fonds au syndicat de copropriétaires.

« III. - Le syndic est également chargé : » ;

h) Au début du onzième alinéa, il est ajouté un : « IV. - » ;

i) Après le douzième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le syndic ne peut renoncer à son mandat sans avoir respecté un préavis. » ;

3° L'article 18-1 A est ainsi modifié :

a) Au début de l'article 18-1 A, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« La rémunération des syndics est déterminée de manière forfaitaire. Toutefois, une rémunération spécifique complémentaire peut être perçue à l'occasion de prestations particulières. » ;

b) Les mots : « Seuls les » sont remplacés par le mot : « Les » ;

4° L'article 18-1 est ainsi modifié :

a) Les mots : « au moins un jour ouvré, selon des modalités définies par l'assemblée générale » sont supprimés ;

b) La dernière phrase est supprimée ;

5° L'article 19-1 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Sont garantis par le privilège immobilier spécial prévu par l'article 2374 du code civil : l'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30, les dommages et intérêts alloués par les juridictions au syndicat des copropriétaires, ainsi que le remboursement des dépens. » ;

6° Après le troisième alinéa de l'article 19-2, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Si l'assemblée générale doit autoriser le syndic à agir en justice pour obtenir la saisie en vue de la vente d'un lot d'un copropriétaire débiteur vis-à-vis du syndicat, la voix du copropriétaire n'est pas prise en compte dans le décompte de la majorité. » ;

7° L'article 20 est ainsi modifié :

a) Au début du premier alinéa est ajouté un : « I. - » ;

b) Il est complété par six alinéas ainsi rédigés :

« II. - Préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, le notaire est tenu de notifier au syndic de la copropriété le nom du candidat acquéreur ou le nom des dirigeants sociaux et des associés de la société se portant acquéreur.

« Le syndic est alors tenu de délivrer au notaire un certificat ayant moins d'un mois de date attestant :

« - soit que l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ne sont pas copropriétaires de l'immeuble concerné par la mutation ;

« - soit si l'une de ces personnes est copropriétaire de l'immeuble concerné par la mutation, qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer du syndic restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq jours.

« Si le copropriétaire n'est pas à jour de ses charges au sens de l'alinéa précédent, le notaire notifie aux parties l'impossibilité de conclure la vente.

« Dans l'hypothèse où un avant-contrat de vente a été signé préalablement à l'acte authentique de vente, l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, disposent d'un délai de trente jours à compter de cette notification pour s'acquitter de leur dette vis-à-vis du syndicat. Si aucun certificat attestant du règlement des charges n'est produit à l'issue de ce délai, l'avant-contrat est réputé nul et non avenue aux torts de l'acquéreur. » ;

8° L'article 21 est ainsi modifié :

a) Au deuxième alinéa, après les mots : « A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats » sont insérés les mots : « autres que celui de syndic » ;

b) Après le deuxième alinéa, il est inséré quatre alinéas ainsi rédigés :

« En cas de révocation ou de non-renouvellement, la désignation du syndic est précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrats de syndic effectuée par le conseil syndical, sans préjudice de la possibilité, pour les copropriétaires, de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrats de syndic qu'ils communiquent à cet effet.

« Le conseil syndical peut proposer de ne pas procéder à la mise en concurrence mentionnée à l'alinéa précédent lorsque le marché local des syndicats ne permet pas cette mise en concurrence. Le syndic notifie cette proposition aux copropriétaires dans un délai leur permettant de demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrats de syndic qu'ils communiquent à cet effet. La proposition du conseil syndical ne fait pas l'objet d'une question inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

« Le conseil syndical donne son avis sur tous les projets de contrats de syndic qui lui sont communiqués, avant qu'ils ne fassent l'objet d'une question inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

« Lorsque la copropriété n'a pas institué de conseil syndical, la mise en concurrence n'est pas obligatoire. » ;

c) Le troisième alinéa est supprimé ;

d) Au début du quatrième alinéa, le mot : « Il » est remplacé par les mots : « Le conseil syndical » ;

9° L'article 22 est ainsi modifié :

a) Au début du premier alinéa est inséré un : « I. - » ;

b) Au troisième alinéa, après les mots : « membre du syndicat », sont insérés les mots : « , sous réserve de désigner expressément ledit mandataire par son nom ou, s'il est membre du conseil syndical, par son nom ou sa fonction au sein de cet organe. » ;

c) Il est complété par les dispositions suivantes :

« II. - L'assemblée générale d'un syndicat secondaire statuant à la majorité mentionnée à l'article 25 peut mandater le président du conseil syndical secondaire pour représenter les copropriétaires à l'assemblée générale du syndicat principal. Par dérogation aux dispositions du I, le mandat confié au président du conseil syndical secondaire emporte délégation de vote de tous les copropriétaires pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale du syndicat principal nécessitant un vote relevant des articles 24 et 25.

« Pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale du syndicat principal nécessitant la majorité mentionnée à l'article 26 ou l'unanimité, le mandataire ne peut prendre part au vote que s'il dispose d'une délibération de l'assemblée générale du syndicat secondaire se prononçant sur cette décision aux majorités requises par la présente loi.

« La limitation des droits de vote prévue au I ne s'applique pas à ce mandataire lors de l'assemblée générale du syndicat principal.

« Le mandataire rend compte de son activité à chaque assemblée générale du syndicat secondaire. Le renouvellement de son mandat est inscrit chaque année à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

« *III.* - Les dispositions du II sont applicables pour la représentation du syndicat des copropriétaires au sein de l'assemblée générale des associations syndicales libres dont le syndicat fait partie. »

Section 4

Prévenir la dégradation des copropriétés et faciliter la réalisation des travaux de conservation des immeubles

Article 27

Après l'article 8-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il est inséré un article 8-2 ainsi rédigé :

« *Art. 8-2.* - Le syndic établit une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti dont le contenu est défini par décret.

« Le syndic met cette fiche à disposition des copropriétaires et de chaque nouvel acquéreur, conformément à l'article L. 721-2 du code de la construction et de l'habitation. »

Article 28

La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifiée :

1° L'article 9 est ainsi modifié :

a) Au deuxième alinéa, les mots : « *e, g, h, i et n* » sont remplacés par les mots : « *a et b* de l'article 24, des *f, g et o* », et les mots : « du *d* de l'article 26 » sont supprimés ;

b) Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Pour la réalisation des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives, le syndicat exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à réception des travaux. » ;

c) Au cinquième alinéa, les mots : « *e, g, h, et i* » sont remplacés par les mots : « *a et b* de l'article 24, des *f, g et o* », et les mots : « du *d* de l'article 26 » sont supprimés ;

2° L'article 10-1 est ainsi modifié :

a) Au deuxième alinéa, après les mots : « à compter de la mise en demeure, » sont insérés les mots : « les honoraires d'avocat, » ;

b) Au sixième alinéa, les mots : « en application du g de l'article 25 » sont remplacés par les mots : « notamment en application du c de l'article 24 et du g de l'article 25 » ;

3° L'article 24 est ainsi modifié :

a) Au début du premier alinéa est ajouté un : « I. - » ;

b) Les deuxième et troisième alinéas sont abrogés ;

c) Après le I, il est inséré un II ainsi rédigé :

« II. - Sont notamment approuvés dans les conditions de majorité prévues au I :

« a) Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants qui incluent notamment les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert, les réseaux et les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1^{er} de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;

« b) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ;

« c) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux prescrits en vertu des dispositions de l'article L. 313-4-2 du code de l'urbanisme. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné ;

« d) Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;

« e) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;

« f) Les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété est effectuée au droit fixe. » ;

d) Au début du quatrième alinéa, est ajouté un : « III. - » ;

4° L'article 25 est ainsi modifié :

a) Le *e* est supprimé ;

b) Le *f* devient le *e* ;

c) Au *g*, les mots : « Pour la réalisation des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives, le syndicat exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à réception des travaux; » sont supprimés et la référence au *g* est remplacée par une référence au *f* ;

d) Le *g* modifié devient le *f* ;

e) Le *h* est supprimé ;

f) Le *i* devient le *g* ;

g) Le *j* devient le *h* ;

h) Le *k* devient le *i* ;

i) Le *l* devient le *j* ;

j) Le *m* devient le *k* ;

k) Le *n* est supprimé ;

l) Le *o* devient le *l* ;

m) Le *p* devient le *m* ;

n) Après le *m*, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« *n*) L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;

« *o*) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation. » ;

5° Après le deuxième alinéa de l'article 25-1, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le présent article n'est pas applicable aux décisions visées aux *n* et *o* de l'article 25 » ;

6° L'article 26 est ainsi modifié :

a) Le *c* et le *d* sont supprimés ;

b) Au *e*, les mots : « La décision d'ouverture est valable jusqu'à la tenue de l'assemblée générale suivante. » sont supprimés ;

c) Le *e* modifié devient le *c* et le *f* devient le *d* ;

d) Le dernier alinéa est supprimé ;

7° L'article 28 est ainsi modifié :

a) Après le deuxième alinéa du II, sont insérés les alinéas suivants :

« La répartition des créances et des dettes est effectuée selon les principes suivants :

« - les créances du syndicat d'origine sur les copropriétaires anciens et actuels et les hypothèques du syndicat d'origine sur les lots des copropriétaires sont transférées de plein droit aux syndicats issus de la division auquel le lot est rattaché en application du 3° de l'article 1251 du code civil ;

« - les dettes du syndicat d'origine sont réparties entre les syndicats issus de la division à hauteur du montant des créances du syndicat d'origine sur les copropriétaires transférées aux syndicats issus de la division. » ;

b) Au début du troisième alinéa du II est ajouté un : « III. - » ;

c) Il est complété par quatre alinéas ainsi rédigés :

« IV. - Après avis du maire de la commune de situation de l'immeuble et autorisation du représentant de l'Etat dans le département, la procédure prévue à l'article 28 peut également être utilisée pour la division en volumes d'un ensemble immobilier complexe comportant soit plusieurs bâtiments distincts sur dalle soit plusieurs entités homogènes affectées à des usages différents pour autant que chacune de ces entités permettent une gestion autonome.

« Elle ne peut en aucun cas être employée pour la division en volumes d'un bâtiment unique.

« Dans l'hypothèse de division en volumes, la décision de constituer une union de syndicats pour la création, la gestion et l'entretien des éléments d'équipements à usage collectif est prise à la majorité de l'article 25.

« De même, par dérogation aux dispositions du troisième alinéa de l'article 29 de la présente loi, les statuts de l'union peuvent interdire à ses membres de s'en retirer. » ;

8° Au premier alinéa de l'article 30, le mot : « double » est supprimé et la référence à l'article 26 est remplacée par la référence à l'article 25.

CHAPITRE II
REDRESSER EFFICACEMENT LES COPROPRIETES DEGRADEES

Section 1
Améliorer la procédure du mandataire *ad hoc*

Article 29

La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifiée :

1° L'article 29-1 A est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « président du tribunal de grande instance » sont remplacés par le mot : « juge » ;

b) A la fin du premier alinéa, il est inséré la phrase suivante : « Pour les copropriétés de plus de 200 lots, le seuil de déclenchement est fixé à 15 %. » ;

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

« En l'absence d'action du syndic dans un délai d'un mois à compter de la clôture des comptes, le juge peut être saisi d'une même demande :

« - par des copropriétaires représentant ensemble au moins 15 % des voix du syndicat ;

« - par un créancier lorsque les factures d'abonnement et de fourniture d'eau ou d'énergie ou les factures de travaux, votés par l'assemblée générale et exécutés, restent impayées depuis six mois et si le créancier a adressé au syndic un commandement de payer resté infructueux ;

« - par le représentant de l'Etat dans le département ou le procureur de la République près le tribunal de grande instance ;

« - par le maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble ;

« - par le président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble. » ;

d) Le troisième alinéa est supprimé ;

e) Au quatrième alinéa, les mots : « trois alinéas précédents » sont remplacés par les mots : « troisième et quatrième alinéas » et les mots : « , le cas échéant, » sont supprimés ;

2° L'article 29-1 B est ainsi modifié :

a) Aux premier, deuxième et troisième alinéas, les mots : « président du tribunal de grande instance » sont remplacés par le mot : « juge » ;

b) Au premier alinéa, après le mot : « mission », sont ajoutés les mots : « et la rémunération. Les modalités d'intervention des mandataires *ad hoc* sont fixées par décret. » ;

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

« Le juge précise et motive spécialement dans son ordonnance, l'imputation des frais entre le syndicat des copropriétaires et les autres parties à la procédure, ou le partage des frais entre eux. Lorsque le syndic ou les créanciers sont à l'origine de la saisine, les frais ne leur sont pas imputables sauf si le rapport démontre que la situation d'endettement de la copropriété résulte d'un manquement du syndic à ses obligations professionnelles ou d'un litige en cours entre les créanciers et le syndicat des copropriétaires. » ;

d) Le troisième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Lorsqu'il constate d'importantes difficultés financières ou de gestion, il saisit le juge aux fins de désignation d'un administrateur provisoire en application des dispositions de l'article 29-1. » ;

e) Après le troisième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le syndic est tenu de fournir au mandataire *ad hoc* tous les documents nécessaires à l'accomplissement de sa mission dans un délai de quinze jours suivant sa nomination. Le mandataire *ad hoc* peut saisir le juge des difficultés dans l'exercice de sa mission. Pour l'accomplissement de sa mission, le mandataire *ad hoc* peut obtenir de l'autorité publique compétente les pièces relatives aux procédures de police engagées à l'encontre du syndicat. » ;

f) Au quatrième alinéa les mots : « le cas échéant » sont supprimés ;

g) Le cinquième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Si la prochaine assemblée générale n'intervient pas dans les six mois à compter de la remise du rapport, le syndic convoque alors une assemblée générale extraordinaire. Si le rapport du mandataire *ad hoc* préconise des mesures d'urgence, ce délai est ramené à trois mois. » ;

h) Après le cinquième alinéa, sont ajoutés trois alinéas ainsi rédigés :

« Le procès-verbal de l'assemblée générale statuant sur les résolutions mettant en œuvre le rapport du mandataire est notifié par le syndic aux parties à l'origine de la procédure, au juge, et au mandataire *ad hoc*. En l'absence de notification dans le délai de six mois prévu par l'alinéa précédent, le mandataire *ad hoc* ou les parties à l'origine de la procédure peuvent saisir le juge aux fins :

« - d'obtenir une ordonnance enjoignant au syndic de convoquer sans délai l'assemblée générale ;

« - de désignation d'un administrateur provisoire si les parties à l'origine de la procédure sont habilitées à le faire par l'article 29-1. » ;

3° Après l'article 29-1B, il est inséré un article 29-1C ainsi rédigé :

« Art. 29-1C. - I.- Pour exercer les fonctions de mandataire *ad hoc* prévues par l'article 29-1 A, le juge peut désigner un administrateur judiciaire inscrit sur la liste des administrateurs judiciaires mentionnée à l'article L. 811-2 du code de commerce.

« II. - Le juge peut également désigner une personne physique ou morale justifiant d'une expérience ou d'une qualification particulière au regard de la nature de l'affaire et remplissant des conditions définies par décret.

« III.- Les mandataires *ad hoc* désignés en application du II du présent article ne doivent pas, au cours des cinq années précédentes :

« - avoir perçu à quelque titre que ce soit, directement ou indirectement, une rétribution ou un paiement de la part du syndic, du syndicat des copropriétaires ou des créanciers à l'origine de la procédure, ni d'une personne qui détient le contrôle du syndic ou d'un de ses créanciers au sens des II et III de l'article L. 233-16 du code de commerce ;

« - s'être trouvés en situation de conseil du syndic, du syndicat des copropriétaires ou des créanciers concernées ou de subordination par rapport à eux ;

« - avoir un intérêt dans le mandat qui leur est donné ;

« - être au nombre des anciens administrateurs ou mandataires judiciaires ayant fait l'objet d'une décision de radiation ou de retrait des listes en application des articles L. 811-6, L. 811-12 et L. 812-4 du code de commerce.

« Les mandataires *ad hoc* ne peuvent être désignés syndic à l'issue de leur mission. »

Section 2

Réformer la procédure d'administration provisoire et mettre en place de nouveaux outils à disposition de l'administrateur provisoire

Article 30

La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifiée :

1° L'article 29-1 est ainsi modifié :

a) Aux premier, deuxième et troisième alinéas, les mots : « président du tribunal de grande instance » sont remplacés par le mot : « juge » ;

b) Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. - » ;

c) Au premier alinéa, les mots : « par le procureur de la République. » sont remplacés par les mots : « par le maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble ou par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou par le représentant de l'Etat dans le département ou par le procureur de la République ou, si le syndicat a fait l'objet de la procédure prévue aux articles 29-1 A et 29-1 B, par le mandataire *ad hoc* » ;

d) Au troisième alinéa, après les mots : « représentant de l'Etat dans le département, » sont insérés les mots : « du maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, de l'administrateur provisoire désigné sur le fondement de l'article 47 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, » ;

e) Après le troisième alinéa, sont ajoutées les dispositions suivantes :

« II. - Les modalités de rémunération des administrateurs provisoires sont fixées par décret.

« III. - Pour exercer les fonctions d'administrateur provisoire prévues au I, le juge peut désigner un administrateur judiciaire inscrit sur la liste des administrateurs judiciaires mentionnée à l'article L. 811-2 du code de commerce.

« Le juge peut également désigner une personne physique ou morale justifiant d'une expérience ou d'une qualification particulière au regard de la nature de l'affaire et remplissant des conditions définies par décret.

« Si le syndicat a fait l'objet de la procédure prévue aux articles 29-1 A et 29-1 B, le mandataire *ad hoc* peut être désigné comme administrateur provisoire sur décision motivée du juge et après avoir entendu le conseil syndical. A l'exception de cette situation, les administrateurs provisoires désignés dans les conditions de l'alinéa précédent ne doivent pas, au cours des cinq années précédentes :

« - avoir perçu à quelque titre que ce soit, directement ou indirectement, une rétribution ou un paiement de la part du syndic, du syndicat des copropriétaires ou des créanciers à l'origine de la procédure, ni d'une personne qui détient le contrôle du syndic ou d'un des créanciers au sens des II et III de l'article L. 233-16 du code de commerce ;

« - s'être trouvés en situation de conseil du syndic, du syndicat des copropriétaires ou des créanciers concernées ou de subordination par rapport à eux ;

« - avoir un intérêt dans le mandat qui leur est donné ;

« Ils sont tenus d'exécuter les mandats qui leur sont confiés en se conformant, dans l'accomplissement de leurs diligences professionnelles, aux mêmes obligations que celles qui s'imposent aux administrateurs judiciaires. » ;

2° Les articles 29-2 à 29-6 sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Art. 29-2. - Une copie de l'ordonnance de désignation de l'administrateur provisoire ainsi que les rapports établis par celui-ci sont portés à la connaissance des copropriétaires.

« Une copie de l'ordonnance de désignation est également adressée par le greffe du tribunal de grande instance au procureur de la République, au représentant de l'Etat dans le département, au maire de la commune et au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation des immeubles concernés. A leur demande, les rapports établis par l'administrateur provisoire leur sont communiqués par le greffe du tribunal de grande instance.

« Art. 29-3. - I. - L'ordonnance de désignation d'un administrateur provisoire prévue à l'article 29-1 emporte suspension de l'exigibilité des créances, autres que les créances publiques et sociales, ayant leur origine antérieurement à cette décision, pour une période de douze mois.

« Elle interrompt ou interdit toute action en justice de la part de tous les créanciers dont la créance a son origine antérieurement à cette décision et tendant :

« - à la condamnation du syndicat débiteur au paiement d'une somme d'argent ;

« - à la résolution d'un contrat pour défaut de paiement d'une somme d'argent.

« Elle arrête ou interdit également toute procédure d'exécution de la part de ces créanciers ainsi que toute procédure de distribution n'ayant pas produit un effet attributif avant cette décision.

« L'ordonnance de désignation vaut également suspension des mécanismes contractuels tendant à l'application de majorations ou de pénalités de retard ainsi qu'à la résolution de plein droit du contrat.

« II. - Le juge, statuant en la forme des référés, peut, sur demande de l'administrateur provisoire, proroger la suspension prévue au I jusqu'à trente mois.

« III. - Le juge, statuant en la forme des référés, peut, sur demande de l'administrateur provisoire, prononcer la résiliation d'un contrat ou ordonner la poursuite de l'exécution du contrat.

« IV. - Les actions en justice et les voies d'exécution autres que celles suspendues, interdites ou arrêtées dans les conditions prévues par le présent article sont poursuivies à l'encontre du syndicat après mise en cause de l'administrateur provisoire.

« Art. 29-4. - I. - Dans un délai de deux mois à compter de sa nomination, l'administrateur provisoire procède à des mesures de publicité pour permettre aux créanciers de produire les éléments nécessaires à l'évaluation de leur créance.

« II. - A partir de la publication de l'ordonnance de désignation de l'administrateur provisoire, les créanciers du syndicat doivent déclarer leurs créances dans un délai fixé par décret en Conseil d'Etat

« Après vérification des créances déclarées, l'administrateur provisoire établit et publie la liste des créances déclarées dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

« Après vérification des créances déclarées et à l'issue d'un délai fixé par décret en Conseil d'Etat, l'administrateur provisoire établit et publie la liste des créances déclarées.

« Les créanciers disposent d'un délai de deux mois à compter de la publication de la liste pour contester son contenu auprès du président du tribunal de grande instance.

« III. - Les créances non déclarées régulièrement dans les délais prévus par le présent article sont inopposables à la procédure.

« Art. 29-5. - I. - L'administrateur provisoire établit un plan d'apurement des dettes.

« Ce plan d'une durée maximale de cinq ans comporte un échéancier de versements auprès des créanciers du syndicat.

« II. - Le projet d'échéancier est établi par l'administrateur provisoire et notifié aux créanciers figurant dans la liste prévue au deuxième alinéa du II de l'article 29-4.

« Les créanciers disposent d'un délai de deux mois à compter de cette notification pour faire part de leurs observations. Les créanciers peuvent formuler individuellement des propositions de remise de dettes.

« L'administrateur provisoire notifie le plan définitif aux créanciers et au conseil syndical. Les créanciers disposent d'un délai de deux mois à compter de cette notification pour saisir le juge d'une contestation.

« A défaut de contestation dans ce délai, le juge homologue le plan à la demande de l'administrateur. L'ordonnance d'homologation est notifiée aux créanciers et au conseil syndical avec le plan d'apurement définitif.

« III. - La notification de l'ordonnance ou du jugement entraîne, tant que le plan d'apurement est respecté, le maintien des dispositions prévues au I et au II de l'article 29-3.

« Ce plan d'apurement est mis en œuvre par le syndic à l'achèvement de la mission de l'administrateur provisoire.

« IV. - Si la situation financière du syndicat évolue, ce plan d'apurement peut être prorogé ou modifié par décision du président du tribunal de grande instance saisi par le syndicat des copropriétaires, des copropriétaires représentant au moins 15 % des voix, les créanciers, le syndic ou l'administrateur provisoire.

« V. - Dès lors qu'ils ne compromettent pas la réalisation du plan d'apurement, l'administrateur provisoire peut conclure avec les copropriétaires de bonne foi des échéanciers individualisés de remboursement de leurs dettes vis-à-vis du syndicat.

« Art. 29-6. - Si le syndicat des copropriétaires dispose d'actifs cessibles, notamment des locaux ou du foncier non bâti, de nature à apurer les dettes du syndicat, l'administrateur provisoire peut demander au juge l'autorisation de réaliser les cessions par dérogation aux dispositions du a de l'article 26 et du deuxième alinéa de l'article 29-1 et de modifier en conséquence le règlement de copropriété et l'état descriptif de division.

« A l'appui de cette demande, l'administrateur provisoire produit un rapport faisant état de l'évaluation des biens cessibles et consignait l'avis du conseil syndical.

« La durée de l'autorisation fixée par le juge peut atteindre cinq ans. Si la cession des actifs est réalisée dans ce délai, elle conduit à la modification de l'échéancier des appels de fonds auprès des copropriétaires prévu par le plan d'apurement des dettes selon la procédure définie au II de l'article 29-5. » ;

3° Après l'article 29-6, sont insérés les articles 29-7 à 29-14 ainsi rédigés :

« Art 29-7. - L'administrateur provisoire évalue dans le cadre de l'élaboration du plan d'apurement soumis au juge la somme des créances irrécouvrables du syndicat sur les copropriétaires.

« En l'absence d'actifs du syndicat des copropriétaires pouvant être cédés dans les conditions définies par l'article 29-6 ou si les cessions n'ont pas trouvé preneur, l'administrateur provisoire peut demander au juge d'effacer partiellement les dettes du syndicat équivalent au montant des créances irrécouvrables.

« Le juge peut effacer tout ou partie des dettes. Le montant effacé est réparti entre les créanciers du syndicat proportionnellement au montant de leur créance et intégré par l'administrateur provisoire au plan d'apurement des dettes qui est ensuite homologué par le juge dans les conditions prévues par le II de l'article 29-4. Le jugement ordonne également mainlevée des éventuelles inscriptions hypothécaires relatives à ces dettes inscrites sur les locaux appartenant au syndicat des copropriétaires.

« Art. 29-8. - I. - Si la gestion et le fonctionnement normal de la copropriété ne peuvent être rétablis autrement, le juge, peut prononcer aux conditions qu'il fixe et sur demande de l'administrateur provisoire :

« - la constitution d'un ou plusieurs syndicats secondaires ;

« - la division du syndicat.

« Lorsque l'administrateur provisoire demande une division en volumes, le juge statue au vu des conclusions du rapport d'un expert désigné par ses soins, aux frais de la copropriété, établissant que l'immeuble ou l'ensemble immobilier peuvent être scindés en volumes sans parties communes indivises et fonctionnant de façon autonome, et après consultation du maire de la commune d'implantation et de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat.

« A l'appui de ces demandes, l'administrateur provisoire établit un rapport faisant état de l'avis du conseil syndical et précisant les conditions matérielles, juridiques et financières de division du syndicat ou de constitution d'un syndicat secondaire. Il établit notamment la répartition des parties communes du syndicat d'origine, les projets de règlement de copropriété et les états descriptifs de division des nouvelles entités, dresse un état des créances et des dettes du syndicat et en établit la répartition selon les principes définis au II de l'article 28.

« L'administrateur provisoire établit concomitamment à l'état des créances et des dettes un plan d'apurement des dettes transmises pour chacun des syndicats créés par la division. Ces plans sont validés et s'imposent aux syndicats créés à l'issue de la scission qui le mettent en œuvre selon les modalités définies à l'article 29-5.

« La répartition validée des dettes entre les syndicats est notifiée individuellement à chacun des créanciers connus du syndicat.

« II. - Si des travaux préalables pour réaliser la constitution d'un syndicat secondaire ou les divisions prévues par le présent article sont nécessaires, le juge peut autoriser l'administrateur provisoire à faire réaliser les travaux aux frais des copropriétaires.

« III. - Le jugement autorisant la division ou la constitution d'un syndicat secondaire homologue également les nouveaux règlements de copropriété et états descriptifs de division des syndicats issus de la division ainsi que les modifications du règlement de copropriété résultant de la constitution de syndicats secondaires.

« Le jugement prononçant la division du syndicat emporte dissolution du syndicat.

« Le juge désigne, pour chaque syndicat des copropriétaires né des divisions prévues par le présent article et chaque syndicat secondaire constitué en application du présent article, la personne chargée de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic.

« *Art. 29-9.* - Sur saisine motivée de l'administrateur provisoire et si le rétablissement financier de la copropriété le nécessite, le juge peut l'autoriser à modifier le règlement de copropriété afin de tenir compte de travaux concourant au redressement de la copropriété et modifiant la répartition des charges.

« Sur saisine motivée de l'administrateur provisoire et si leurs coûts d'entretien, de gestion ou de remise à niveau compromettent de façon irrémédiable l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires, le juge peut autoriser l'administrateur provisoire à céder à titre gracieux à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat les parcelles de terrain non bâti d'intérêt public ou des locaux ou équipements communs pouvant relever d'une gestion publique et modifier en conséquence le règlement de copropriété et l'état descriptif de division.

« Art. 29-10. - L'administrateur provisoire peut proposer au représentant de l'Etat dans le département d'initier un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation.

« Lorsque la démarche d'élaboration d'un plan de sauvegarde est engagée, l'administrateur provisoire est membre de plein droit de la commission d'élaboration.

« Si lors de l'élaboration du plan de sauvegarde ou en présence d'un plan de sauvegarde en vigueur, l'administrateur provisoire constate que des mesures du plan de sauvegarde sont en contradiction avec la mission qui lui est confiée par le juge, il en informe le représentant de l'Etat dans le département, le maire et le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat qui peuvent soit modifier le plan de sauvegarde soit demander au juge de modifier le contenu de la mission de l'administrateur provisoire.

« L'administrateur provisoire peut signer toute convention financière avec les personnes publiques en vue de l'attribution de subventions au syndicat des copropriétaires dès lors qu'elle n'est pas contradictoire avec la mission qui lui est confiée.

« Art 29-11. - I. - Si la situation financière de la copropriété ne permet pas de réaliser les travaux nécessaires pour la conservation et la mise en sécurité de l'immeuble, la protection des occupants, la préservation de leur santé et la réduction des charges de copropriété permettant son redressement financier, le juge peut placer l'immeuble sous administration provisoire renforcée :

« - sur saisine du maire de la commune d'implantation, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou du représentant de l'Etat dans le département ;

« - ou sur saisine de l'administrateur provisoire déjà désigné en vertu de l'article 29-1.

« II. - Dans le cadre du placement sous administration provisoire renforcée, le juge autorise l'administrateur provisoire, désigné en vertu de l'article 29-1, à conclure une convention à durée déterminée, au nom du syndicat des copropriétaires, avec un ou plusieurs opérateurs compétents en matière de maîtrise d'ouvrage de travaux et de mise au point de financement d'opération de travaux qui peut être notamment l'un des organismes mentionnés aux articles L. 321-14, L. 321-29, L. 326-1 et L. 327-1 du code de l'urbanisme et L. 411-2 et L. 481-1 du code de la construction de l'habitation.

« La décision du juge est notifiée aux parties intéressées ainsi qu'au maire de la commune d'implantation, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat et au représentant de l'Etat dans le département.

« III. - L'administrateur provisoire peut confier à l'opérateur par cette convention toutes les missions concourant au redressement de la copropriété, notamment la maîtrise d'ouvrage d'un programme de travaux et la mise au point du financement de l'opération. Un décret précise les modalités de rémunération de l'opérateur à la charge des copropriétaires.

« Le juge homologue la convention conclue entre l'opérateur et l'administrateur provisoire.

« L'exécution de la convention peut se poursuivre même si la mission de l'administrateur provisoire est terminée. La convention prend fin à l'expiration du terme fixé par elle.

« IV. - Le maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat peuvent engager à tout moment la procédure prévue à l'article L. 615-6 du code de la construction et de l'habitation. La conclusion de la convention visée au II du présent article est alors suspendue dans l'attente de la décision du juge mais la mission de l'administrateur provisoire se poursuit dans les conditions prévues par l'article 29-1.

« *Art 29-12.* - I. - Lorsque la mission de l'opérateur prévoit la réalisation d'une division du syndicat dans les conditions prévues par l'article 29-8, la convention mentionnée à l'article 29-11 prévoit la répartition de la rémunération de l'opérateur entre les syndicats ainsi créés. Chaque syndicat issu de cette division est subrogé, chacun pour ce qui le concerne, dans les droits et obligations conventionnelles du syndicat dissous selon les modalités prévues par la convention.

« II. - La mission de l'opérateur ne peut prendre fin de façon anticipée que sur décision du juge. La convention prévoit obligatoirement les modalités d'indemnisation de l'opérateur qui a engagé des fonds pour la réalisation des travaux prévus par la convention en cas de résiliation anticipée prononcée par le juge.

« III. - Le président du tribunal de grande instance saisi par des copropriétaires représentant 15 % des voix peut autoriser l'administrateur provisoire à inclure dans le contrat de l'opérateur la réalisation de travaux d'amélioration.

« IV. - Si la mission de l'administrateur provisoire est terminée et la copropriété financièrement redressée, le président du tribunal de grande instance peut autoriser le syndic à conclure un avenant au contrat en cours après approbation des travaux supplémentaires par l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions de majorité prévues par la présente loi.

« *Art. 29-13.* - Pour les propriétaires occupants, la rémunération de l'opérateur prévue à l'article 29-11 est assimilée à un loyer pour l'attribution des allocations de logement prévues aux articles L. 542-1 et suivants et L. 831-1 et suivants du code de la sécurité sociale et ouvre droit à ces allocations dans les conditions définies par ces articles.

« *Art. 29-14.* - Les procédures du livre VI du code de commerce ne sont pas applicables aux syndicats de copropriétaires. »

Section 3
Permettre la requalification des copropriétés très dégradées

Article 31

Après le titre II du livre VII du code de la construction et de l'habitation, il est créé un titre III ainsi rédigé :

*« TITRE III
« TRAITEMENT DES DIFFICULTES DES COPROPRIETES DEGRADEES*

*« CHAPITRE UNIQUE
« OPERATIONS DE REQUALIFICATION DES COPROPRIETES DEGRADEES*

« Art. L. 731-I. - Des opérations de requalification des copropriétés dégradées peuvent être mises en place par l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements pour lutter contre l'indignité et la dégradation des immeubles en copropriété.

« Les opérations de requalification des copropriétés dégradées sont menées sur un périmètre défini par l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements dans le cadre d'un projet urbain et social pour le territoire concerné ou d'une politique locale de l'habitat.

« Cette opération fait l'objet d'une convention entre personnes publiques qui prévoit tout ou partie des actions suivantes :

« - un dispositif d'intervention immobilière et foncière incluant des actions d'acquisitions et de portage de lots de copropriété ;

« - un accompagnement social des occupants ;

« - la mobilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne ;

« - la mise en œuvre des actions prévues à l'article L. 303-1;

« - le cas échéant, la mise en œuvre de l'opération prévue à l'article L. 615-1 ainsi que de la procédure d'administration renforcée prévue à l'article 29-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

« L'opération de requalification de copropriétés peut donner lieu :

« - à 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 ;

« - à l'instauration du droit de préemption urbain renforcé prévu à l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme.

« *Art. L. 731-2.* - L'Etat peut déclarer d'intérêt national une opération de requalification de copropriétés dégradées dont il définit le périmètre par décret en Conseil d'Etat, si l'opération de requalification du site ne peut être menée par les collectivités territoriales ou leurs groupements selon les modalités de l'article L. 731-1 et si le site comporte une ou plusieurs copropriétés bénéficiant d'un plan de sauvegarde, tel que défini à l'article L. 615-1. »

Article 32

Le titre II du livre III du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Après l'article L. 321-1, il est inséré un article L. 321-1-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 321-1-1.* - Nonobstant les missions définies à l'article L. 321-1, le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article L. 731-2 du code de la construction et de l'habitation peut confier à un établissement public foncier la réalisation des opérations de requalification de copropriétés d'intérêt national mentionnées au même article, après avis de son conseil d'administration. L'avis est réputé favorable en l'absence de réponse dans un délai de deux mois.

« Pour mener les opérations de requalification de copropriétés, l'établissement public foncier d'Île-de-France peut bénéficier du concours de l'Agence foncière et technique de la région parisienne mentionné à l'article L. 321-29 selon des modalités fixées par convention entre les deux établissements. » ;

2° Après le 3° de l'article L. 321-29, il est inséré un 4° ainsi rédigé :

« 4° Mener des opérations de requalification des copropriétés dégradées mentionnées à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation ou apporter son concours à l'établissement public foncier d'Île-de-France pour la réalisation de ces opérations de requalification des copropriétés d'intérêt national. » ;

3° Au troisième alinéa de l'article L. 327-1, après les mots : « Elles sont également compétentes pour » sont insérés les mots : « réaliser les opérations de requalification de copropriétés dégradées prévues à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation, agir en tant qu'opérateur dans le cadre de la procédure de l'article 29-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, ».

Article 33

Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa de l'article 1607 *ter* est complété par les mots : « et immobilières ainsi qu'au financement de leurs interventions dans le cadre des opérations de requalification de copropriétés dégradées qui leur sont confiées par le décret en Conseil d'Etat mentionné à l'article L. 731-2 du code de la construction et de l'habitation. » ;

2° Au deuxième alinéa de l'article 1607 *ter*, la première phrase est complétée par les mots : « , dont une partie peut être consacrée au financement des opérations de requalification de copropriétés dégradées qui leur sont confiées par le décret en Conseil d'Etat mentionné à l'article L 731-2 du code de la construction et de l'habitation dans la limite de 5 € par habitant. »

Article 34

I. - Le chapitre II du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Après le quatrième alinéa de l'article L. 252-1, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Ces dispositions s'appliquent aux immeubles soumis ou non au statut de la copropriété prévu par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Dans le cas d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, elles peuvent s'appliquer à un ou plusieurs lots. » ;

2° Après l'article L. 252-1, il est inséré un article L. 252-1-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 252-1-1.* - Si le bail à réhabilitation porte sur un ou plusieurs lots dépendant d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, le mandataire commun prévu au deuxième alinéa de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965 est le preneur. Par dérogation aux dispositions du troisième alinéa de l'article 22 de cette loi, ce preneur peut recevoir plus de trois délégations de vote des bailleurs.

« Le preneur du bail à réhabilitation supporte seul, pendant la durée du bail, toutes les provisions prévues par les articles 10, 14-1 et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

« Le preneur mandataire commun doit disposer d'un mandat exprès du bailleur avant de voter sur les décisions relatives à des travaux de toute nature qui ne sont pas mis à la charge du preneur par le contrat de bail à réhabilitation et dont la prise en charge n'est pas prévue dans le bail à réhabilitation ou dont le paiement n'incombera pas à titre définitif au preneur.

« Le bail à réhabilitation précise la répartition des charges en fin de bail, le sort des avances et provisions appelées pendant la durée du bail à réhabilitation ainsi que des régularisations de charges intervenant après la fin du bail. Ces clauses sont inopposables au syndicat des copropriétaires. » ;

3° L'article L. 252-3 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les dispositions des articles L. 353-7 et L. 353-16 du présent code sont applicables aux occupants présents au moment de la conclusion du bail à réhabilitation. » ;

4° L'article L. 252-4 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. L. 252-4.* - I. - Un an avant l'extinction du bail à réhabilitation, le preneur rappelle au bailleur et au locataire les dispositions des II et III du présent article.

« II. - Six mois avant l'expiration du bail à réhabilitation, le bailleur peut, s'il est occupant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, informer le preneur de son intention de prolonger le bail à réhabilitation.

Dans le même délai, le bailleur qui n'est pas occupant peut proposer au locataire un nouveau bail prenant effet au terme du bail à réhabilitation.

« La notification reproduit les termes du II de l'article L. 252-5 et de l'article L. 252-6.

« III. - Trois mois avant l'extinction du bail à réhabilitation, le preneur propose au locataire qui n'a pas conclu un nouveau bail avec le bailleur et qui remplit les conditions de ressources fixées par décret la location d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.

« Le non-respect par le preneur de cette obligation est inopposable au bailleur.

« Au terme du bail à réhabilitation, le preneur est tenu de restituer l'immeuble au bailleur libre de location et d'occupation. » ;

5° Après l'article L. 252-4, sont insérés les articles L. 252-5 et L. 252-6 ainsi rédigés :

« *Art L. 252-5.* - Le locataire qui n'a pas conclu le contrat de location proposé par le bailleur ni accepté l'offre de relogement faite par le preneur est déchu de tout titre d'occupation sur le logement à l'expiration du bail à réhabilitation.

« *Art L. 252-6.* - Les dispositions du présent chapitre sont d'ordre public. »

II. - Le chapitre III du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Après l'article L. 253-1, il est inséré un article L. 253-1-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 253-1-1.* - Si la convention d'usufruit porte sur un ou plusieurs lots dépendant d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, le mandataire commun prévu au deuxième alinéa de l'article 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est l'usufruitier. Par dérogation aux dispositions du troisième alinéa de l'article 22 de cette loi, l'usufruitier peut recevoir plus de trois délégations de vote des nus-proprétaires.

« L'usufruitier supporte seul, pendant la durée de la convention, toutes les provisions prévues par les articles 10, 14-1 et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

« L'usufruitier mandataire commun doit disposer d'un mandat exprès du nu-proprétaire avant de voter sur les décisions relatives à des travaux de toute nature qui ne sont pas mis à la charge de l'usufruitier par la convention d'usufruit.

« La convention d'usufruit précise la répartition des charges en fin de bail, le sort des avances et provisions appelées pendant la durée de la convention ainsi que des régularisations de charges intervenant après la fin du bail. Ces clauses sont inopposables au syndicat des copropriétaires. » ;

2° L'article L. 253-2 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Dans l'hypothèse où la convention mentionnée au deuxième alinéa est conclue, les dispositions des articles L. 353-7 et L. 353-16 sont applicables aux occupants présents au moment de la conclusion du bail conclu en application de l'article L. 253-1. » ;

3° Après le premier alinéa de l'article L. 253-5, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« - soit s'il est occupant, informer l'usufruitier de son intention de renouveler la convention d'usufruit ; ».

III. - L'article 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifié :

1° Au deuxième alinéa, après les mots : « en cas d'indivision ou », les mots : « d'usufruit d'un lot, » sont remplacés par les mots : « de démembrement du droit de propriété, » ;

2° Au même alinéa, les mots : « sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, » sont supprimés et le mot : « sera » est remplacé par le mot : « est ».

Article 35

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

1° L'article L. 615-1 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art L. 615-1. - I. -* Lorsqu'un groupe d'immeubles ou un ensemble immobilier déterminé, à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel, commercial et d'habitation, soumis au régime de la copropriété, ou un groupe d'immeubles bâtis en société d'attribution ou en société coopérative de construction donnant vocation à l'attribution d'un lot est confronté à de graves difficultés sociales, techniques et financières résultant notamment de complexités juridiques ou techniques, et risquant à terme de compromettre leur conservation, le représentant de l'Etat dans le département peut à son initiative ou sur proposition du maire de la commune concernée ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, ou sur proposition d'associations d'habitants, d'associations de propriétaires ou copropriétaires ou de l'administrateur provisoire mentionné à l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, confier à une commission qu'il constitue le soin d'élaborer un diagnostic de la situation et de proposer un plan de sauvegarde destiné à résoudre les difficultés du groupe d'immeubles bâtis ou de l'ensemble immobilier concerné. Cette commission comprend obligatoirement des représentants des propriétaires et des locataires des immeubles concernés.

« II. - Le projet de plan est soumis à l'approbation du représentant de l'Etat dans le département et à l'avis du maire, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat et, le cas échéant, du président du conseil général ayant conclu la convention mentionnée à l'article L. 301-5-2.

« III. - Si le groupe d'immeubles bâtis ou l'ensemble immobilier concerné est soumis à la loi du 10 juillet 1965, le plan de sauvegarde proposé par la commission prévue au I puis le plan approuvé par le représentant de l'Etat dans le département sont adressés pour information au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic ou à l'administrateur provisoire s'il en existe un. Dès réception du plan approuvé par le représentant de l'Etat dans le département, le syndic inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale les mesures préconisées dans le plan. Si la prochaine assemblée générale n'intervient pas dans les six mois à compter de la remise du rapport, le syndic convoque alors une assemblée générale extraordinaire.

« IV. - Faute de réunion de l'assemblée générale ou en cas de non-adhésion au plan de sauvegarde et si les difficultés du groupe d'immeubles bâtis ou de l'ensemble immobilier compromettent la conservation de l'immeuble, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat peut saisir le juge aux fins de nommer un administrateur provisoire au titre de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 ou pour déclencher la procédure de carence dans les conditions prévues par l'article L. 615-6.

« V. - Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas aux immeubles appartenant en totalité aux organismes d'habitation à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2. » ;

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

a) Au début du premier alinéa est ajouté un : « I. - » ;

b) Après le premier alinéa, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« - redresser la situation financière de la copropriété ; »

c) Au quatrième alinéa, après le mot : « réaliser » sont ajoutés les mots : « ou faire réaliser par un tiers » ;

d) Le dernier alinéa est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« Le plan de sauvegarde fait l'objet d'une convention de mise en œuvre entre les personnes de droit public compétentes, l'administrateur provisoire si l'immeuble fait l'objet de la procédure prévue aux articles 29-1 et suivants de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et, le cas échéant, les personnes privées intéressées aux fins, notamment, de préciser l'échéancier de ces mesures ainsi que les conditions de leur financement, les modalités d'intervention des différents opérateurs mandatés par les signataires et leur articulation avec la mission de l'administrateur provisoire. La convention précise également les modalités d'évaluation du plan de sauvegarde ainsi que les modalités de suivi de la copropriété au terme du plan. » ;

e) Après le dernier alinéa, il est ajouté quatre alinéas ainsi rédigés :

« II. - Le représentant de l'Etat dans le département désigne, parmi les membres de la commission ou à l'extérieur de celle-ci, un coordonnateur chargé de veiller au bon déroulement du plan de sauvegarde.

« Le coordonnateur peut adresser des mises en demeure aux parties qui ne respectent pas dans les délais prévus les engagements contenus dans le plan de sauvegarde. Si une procédure judiciaire est engagée sur le fondement des articles 29-1 et suivants de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il veille à l'articulation du plan de sauvegarde avec la mission de l'administrateur provisoire et, le cas échéant, avec le contrat de l'opérateur mentionné à l'article 29-11.

« Il établit un rapport de sa mission.

« III. - Le représentant de l'Etat peut, après évaluation et consultation de la commission mentionnée au I de l'article L. 615-1 et selon les modalités prévues au II du même article, modifier le plan de sauvegarde initial lors de la nomination d'un administrateur provisoire ou prolonger le plan de sauvegarde, par période de deux ans, si le redressement de la copropriété le nécessite. » ;

3° L'article L. 615-3 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. L. 615-3. - La commission mentionnée à l'article L. 615-1 est présidée par le représentant de l'Etat dans le département et comprend notamment le maire de la commune, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, le président du conseil général du département, sur le territoire desquels sont situés les immeubles ou ensembles immobiliers concernés par le plan de sauvegarde, le président du conseil syndical, ou leurs représentants, ainsi que, le cas échéant, l'administrateur provisoire désigné en application des dispositions de l'article 29-1 de la loi n° 65-57 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Lorsque la copropriété n'a pas de conseil syndical, l'assemblée générale des copropriétaires peut désigner un représentant chargé de la représenter au sein de la commission.

« Le représentant de l'Etat dans le département peut confier au maire de la commune concernée ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat la présidence de la commission mentionnée à l'article L. 615-1 lorsque l'une de ces autorités est à l'initiative du plan de sauvegarde. » ;

4° Après l'article L. 615-4-1, il est inséré un article L. 615-4-2 ainsi rédigé :

« Art. L. 615-4-2. - Le syndic met à la disposition du représentant de l'Etat dans le département, du maire, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat et de la commission mentionnée à l'article L. 615-1 les documents nécessaires à l'élaboration, à la mise en œuvre et à l'évaluation du plan.

« Ces prestations ne peuvent donner lieu à la perception d'honoraires spécifiques au profit du syndic.

« Le défaut de communication des pièces engage la responsabilité du syndic et peut donner lieu aux sanctions disciplinaires prévues à l'article 13-7 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. »

Article 36

Au deuxième alinéa de l'article L. 313-4-2 du code de l'urbanisme, après les mots : « qui lui incombent. » est insérée une phrase ainsi rédigée : « Si le programme des travaux notifiés au propriétaire comporte également des travaux sur les parties communes d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, le programme des travaux sur les parties communes est également notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic. »

Section 4

Réformer la procédure de carence

Article 37

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

1° L'article L. 615-6 est ainsi modifié :

a) Au début du premier alinéa est ajouté un : « I. - », après les mots : « dans l'incapacité d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité » sont insérés les mots : « et la santé » et les mots : « ainsi que la nature et l'importance des travaux à mettre en œuvre. » sont remplacés par les mots : « , la répartition des dettes par copropriétaire ainsi que la nature et l'état des parties communes et, conséquemment, la nature et le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la santé et la sécurité des occupants y compris dans les parties privatives. » ;

b) Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« II. - Lorsque la saisine est effectuée par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, il présente pour information à la première assemblée délibérante suivant la saisine le projet simplifié d'acquisition publique en vue soit de l'expropriation des parties communes dans les conditions définies par l'article L. 615-10, soit de la réhabilitation aux fins d'habitat ou d'un autre usage, soit de la démolition totale ou partielle de l'immeuble concerné. Il comporte également une évaluation sommaire de son coût ainsi qu'un plan de relogement des occupants concernés répondant aux conditions précisées aux articles L. 314-1 et suivants du code de l'urbanisme et précise la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est demandée l'expropriation. » ;

c) Au début du deuxième alinéa, est ajouté un : « III. - » ;

d) Après le deuxième alinéa, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« La notification des conclusions de l'expertise judiciaire 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 et L. 123-4, L. 129-1 à L. 129-6 et L. 511-1 à L. 511-6 du présent code. » ;

e) Au début du quatrième alinéa, est ajouté un : « IV. - », après les mots : « au syndicat des copropriétaires, », sont insérés les mots : « aux propriétaires, » et après les mots : « à l'auteur de la saisine, », sont insérés les mots : « à l'organisme payeur des aides personnelles au logement mentionnées aux articles L. 542-1 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale, » ;

f) Après le sixième alinéa sont insérés les alinéas ainsi rédigés :

« V. - Au cours de la première assemblée délibérante suivant l'ordonnance du président du tribunal de grande instance, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat fait approuver le projet simplifié mentionné au II, modifié le cas échéant pour tenir compte des observations de l'assemblée délibérante à l'issue de son information prévue au même II et des conclusions de l'expertise mentionnée au III, et le met à la disposition du public en vue de lui permettre de formuler ses observations, pendant une durée minimale d'un mois, dans des conditions précisées par arrêté du maire.

« VI. - Le cas échéant, dans l'ordonnance prononçant l'état de carence, le président du tribunal de grande instance désigne un administrateur provisoire mentionné à l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, pour préparer la liquidation des dettes de la copropriété et assurer les interventions urgentes de mise en sécurité.

« VII. - Sans qu'y fasse obstacle la nomination d'un administrateur provisoire, le syndicat des copropriétaires, le syndic ou les propriétaires peuvent contester le prononcé de l'état de carence et la nomination d'un administrateur provisoire dans un délai de deux mois à compter de la notification de l'ordonnance de carence.

« VIII. - La procédure décrite dans le présent article peut être menée à l'encontre d'un syndicat secondaire. » ;

2° L'article L. 615-7 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, après les mots : « de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, », sont insérés les mots : « de l'opérateur mentionné à l'article L. 615-10, de l'organisme ayant vocation à assurer la gestion des parties communes, » ;

b) Les deuxième, troisième et quatrième alinéa sont abrogés ;

c) Les sixième, septième, huitième, neuvième et dixième alinéas sont précédés respectivement des : « 1° », « 2° », « 3° », « 4° » et « 5° » ;

d) Au sixième alinéa, après les mots : « utilité publique du projet », les mots : « d'acquisition » sont remplacés par les mots : « mentionné au V de l'article L. 615-6 » et après les mots : « parties d'immeubles, », sont insérés les mots : « des parties communes, » ;

e) Au septième alinéa, après les mots : « parties d'immeubles, » sont insérés les mots : « des parties communes, » ;

f) Au dixième alinéa, le mot : « détermine » est remplacé par le mot : « fixe » et les mots : « à la déclaration d'utilité publique. » sont remplacés par les mots : « à la publication de l'arrêté déclarant l'utilité publique du projet. » ;

g) Les onzième et douzième alinéas sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

« Cet arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie du lieu de situation des biens. L'expropriant le notifie aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers. » ;

h) Au treizième alinéa, les mots : « le représentant de l'Etat dans le département » sont remplacés par les mots : « l'expropriant ».

3° L'article L. 615-8 est ainsi modifié :

a) Au deuxième alinéa les mots : « ainsi que l'indemnisation des propriétaires » sont supprimés ;

b) Après le deuxième alinéa sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :

« L'indemnité d'expropriation est fixée selon la procédure prévue aux articles L. 13-1 à L. 13-12 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et est calculée conformément aux dispositions des articles L. 13-14 à L. 13-20 du même code.

« La valeur des biens est appréciée en tenant compte du montant des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble mentionnés dans le rapport d'expertise prévu à l'article L. 615-6 et, le cas échéant, du coût des travaux prescrits sur les logements par des arrêtés pris sur le fondement des articles L. 1331-26 et suivants du code de la santé publique et L. 511-2 du présent code. » ;

4° Après l'article L. 615-8 sont insérés les articles L. 615-9 et L. 615-10 ainsi rédigés :

« *Art. L. 615-9.* - Pour les propriétaires occupants, l'indemnité d'occupation versée à l'expropriant est assimilée à un loyer pour l'attribution des allocations de logement prévues aux articles L. 542-1 et suivants et L. 831-1 et suivants du code de la sécurité sociale et ouvre droit à ces allocations dans les conditions définies par ces articles. Ces aides sont versées en tiers payant à l'expropriant. »

« Art. L. 615-10. - I. - Une possibilité d'expropriation des parties communes est instaurée à titre expérimental et pour une durée de dix ans à compter de la promulgation de la loi n° ... du Dans ce cas, les dispositions de l'article L. 13-10 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique sont applicables.

« II. - Lorsque le projet mentionné au V de l'article L. 615-6 prévoit l'expropriation de l'ensemble des parties communes, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat peut confier l'entretien de ces biens d'intérêt collectif à un opérateur ou désigner un opérateur au profit duquel l'expropriation est poursuivie.

« Au moment de l'établissement du contrat de concession ou de la prise de possession par l'opérateur, l'état descriptif de division de l'immeuble est mis à jour ou établi s'il n'existe pas. Aux biens privatifs mentionnés dans l'état de division est attaché un droit d'usage des biens d'intérêt collectif. Les propriétaires de ces biens privatifs sont tenus de respecter un règlement d'usage établi par l'opérateur.

« En contrepartie de ce droit d'usage, les propriétaires sont tenus de verser à l'opérateur une redevance mensuelle proportionnelle à la superficie de leurs parties privatives. Cette redevance, dont les modalités de révision sont prévues par décret, permet à l'opérateur de couvrir les dépenses nécessaires à l'entretien, l'amélioration et la conservation de parties communes de l'immeuble et des équipements communs.

Pour les propriétaires occupants, cette redevance est assimilée à un loyer pour l'attribution des allocations de logement prévues aux articles L. 542-1 et suivants et L. 831-1 et suivants du code de la sécurité sociale et ouvre droit à ces allocations dans les conditions définies par ces articles.

« III. - L'opérateur, propriétaire des biens d'intérêt collectif ou titulaire d'une concession, est chargé d'entretenir et de veiller à la conservation des biens d'intérêts collectif. Il est responsable des dommages causés aux propriétaires de parties privatives ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

« Il réalise un diagnostic technique des parties communes, établit un plan pluriannuel de travaux actualisé tous les trois ans et provisionne dans sa comptabilité des sommes en prévision de la réalisation des travaux.

« IV. - Le droit de préemption urbain renforcé prévu à l'article L. 211-4 du code l'urbanisme peut lui être délégué.

« V. - Dans le cadre de l'expérimentation prévue par le présent article, en cas de déséquilibre financier important, l'opérateur peut demander à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat à l'origine de l'expérimentation de procéder à l'expropriation totale de l'immeuble qui approuve alors un nouveau projet d'appropriation publique dans les conditions prévues au V de l'article L. 615-6. La procédure est poursuivie dans les conditions de l'article L. 615-7.

« VI. - Après avis favorable de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat à l'origine de l'expérimentation et des propriétaires des biens privés, l'immeuble peut faire l'objet d'une nouvelle mise en copropriété à la demande de l'opérateur. Les propriétaires versent alors une indemnité au propriétaire de ces biens d'intérêt collectif équivalente à la valeur initiale d'acquisition des parties communes ayant initialement fait l'objet de l'expropriation majorée du coût des travaux réalisés de laquelle est déduit le montant total des redevances versées à l'opérateur. Cette indemnité est répartie selon la quote-part des parties communes attribuée à chaque lot dans le projet de règlement de copropriété. »

Article 38

L'article 2374 du code civil est ainsi modifié :

1° Au 1° *bis*, après les mots : « aux quatre dernières années échues » sont ajoutés les mots : « ainsi que des dommages et intérêts alloués par les juridictions au syndicat des copropriétaires et des dépens. » ;

2° Après le 1° *bis*, il est inséré un 1° *ter* ainsi rédigé :

« 1° *ter* Conjointement avec le vendeur et, le cas échéant, avec le prêteur de deniers mentionné au 2°, l'opérateur mentionné à l'article L. 615-10 du code de la construction et de l'habitation si le bien vendu est assorti d'un droit d'usage sur des biens d'intérêt collectif.

« Toutefois, l'opérateur est préféré au vendeur et au prêteur de deniers pour les redevances prévues par l'article L. 615-10 du code susmentionné de l'année courante et des deux dernières années échues. »

Article 39

A l'article 6 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, après les mots : « licitation forcée » sont ajoutés les mots : « , sauf dans le cadre de la procédure expérimentale prévue à l'article L. 615-10 du code de la construction et de l'habitation. ».

Section 5 Mesures diverses

Article 40

1° Les articles 45-1 et 49 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis sont abrogés ;

2° Le premier alinéa de l'article 47 de la même loi est remplacé par les dispositions suivantes :

« Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application de la présente loi. »

CHAPITRE III
RENFORCER LES OUTILS DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Section 1
Permettre l'unification des polices de l'habitat

Article 41

I. - L'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :

1° Le I est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les maires des communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre compétent en matière d'habitat peuvent transférer au président de cet établissement les prérogatives qu'ils détiennent en application des articles L. 123-3 et L. 123-4, L. 129-1 à L. 129-6 et L. 511-1 à L. 511-6 du code de la construction et de l'habitation. En cas de transfert, le représentant de l'État dans le département peut, s'il n'y est pas pourvu par le président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre et après mise en demeure de celui-ci, exercer les attributions dévolues au président de l'établissement public à fiscalité propre. » ;

2° Au premier alinéa du IV, le mot : « trois » est remplacé par le mot : « quatre ».

II. - Après l'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation est inséré un article L. 301-5-1-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 301-5-1-1.* - Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre a signé avec l'État la convention mentionnée à l'article L. 301-5-1, et si les maires des communes membres de l'établissement transfèrent au président de l'établissement leurs prérogatives en matière de polices spéciales dans les conditions définies au dernier alinéa du I de l'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales, le représentant de l'État dans le département peut déléguer au président de cet établissement ses prérogatives en matière de police de santé publique définies aux articles L. 1331-22 à L. 1331-30 du code de la santé publique. Il met fin à cette délégation dès lors qu'il est mis fin au transfert des prérogatives des maires au président de l'établissement public. Les conditions dans lesquelles le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut recourir aux services de l'Etat ou de ses établissements publics sont précisées par voie de convention.

Lorsque le président d'un établissement public de coopération intercommunale dispose des compétences en matière de polices spéciales dans les conditions prévues à l'alinéa précédent, le représentant de l'État peut, en cas de carence, se substituer à lui dans les conditions prévues à l'alinéa L. 2122-34 du code général des collectivités territoriales.

Section 2
Améliorer la lutte contre les marchands de sommeil et l'habitat indigne

Article 42

I. - Le code pénal est ainsi modifié :

1° Après le 5° de l'article 225-19, il est inséré un 5° *bis* ainsi rédigé :

« 5° *bis* Pour l'infraction prévue à l'article 225-14, l'interdiction d'acheter pour une durée de cinq ans au plus, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société se portant acquéreur, un bien immobilier à usage d'habitation, à d'autres fins que son occupation à titre personnel ; »

2° Le premier alinéa de l'article 434-41 est complété par les mots suivants :

« , d'interdiction d'acheter un bien immobilier résultant de la peine complémentaire prévue par le 5° *bis* de l'article 225-19 du présent code, du 3° du III de l'article L. 511-6 du code de la construction et de l'habitation et du 3° du IV de l'article L. 1337-4 du code de la santé publique. »

II. - Après le 2° du IV de l'article L. 1337-4 du code de la santé publique, il est ajouté un 3° ainsi rédigé :

« 3° L'interdiction d'acheter pour une durée de cinq ans au plus, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société se portant acquéreur, un bien immobilier à usage d'habitation, à d'autres fins que son occupation à titre personnel. »

III. - Le livre V du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° L'intitulé du livre est remplacé par l'intitulé suivant : « Habitat indigne » ;

2° Après le 2° du III de l'article L. 511-6, il est ajouté un 3° ainsi rédigé :

« 3° L'interdiction d'acheter pour une durée de cinq ans au plus, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société se portant acquéreur, un bien immobilier à usage d'habitation, à d'autres fins que son occupation à titre personnel. »

3° Il est créé un titre V ainsi rédigé :

« TITRE V
« LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

« CHAPITRE UNIQUE

« Art. L. 551-1. - I. - Pour l'application de la peine d'interdiction d'acheter un bien immobilier prévue au 5° bis de l'article 225-19 du code pénal, au 3° du IV de l'article L. 1337-4 du code de la santé publique et au 3° du III de l'article L. 511-6 du présent code, le notaire chargé d'établir l'acte authentique de vente d'un bien immobilier à usage d'habitation vérifie si l'acquéreur a fait l'objet de l'une de ces condamnations. A cette fin, il interroge le casier judiciaire national par l'intermédiaire de l'association pour le développement du service notarial placée sous le contrôle du conseil supérieur du notariat, qui lui indique si l'acheteur personne physique ou l'un des associés ou mandataires sociaux de la société se portant acquéreur est dans la situation mentionnée ci-dessus.

« Lorsqu'il résulte de cette procédure que l'acquéreur a fait l'objet d'une condamnation définitive à la peine mentionnées au premier alinéa, l'acte authentique n'est pas signé et l'avant-contrat de vente signé antérieurement est réputé nul et non avenu aux torts de l'acquéreur.

« II. – L'acte authentique de vente d'un bien immobilier à usage d'habitation au profit d'un acquéreur ayant fait l'objet de l'une des condamnations mentionnées au I peut toutefois être signé si l'acquéreur atteste dans l'acte de vente que le bien est destiné à son occupation personnelle. Dans ce cas, l'acte de vente et l'attestation sont notifiés à l'administration fiscale par le notaire. »

Article 43

I. - L'article L. 1331-28 du code de la santé publique est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa du II, après les mots : « le représentant de l'État dans le département prescrit » sont insérés les mots : « par arrêté » ;

2° Après le deuxième alinéa du II est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque l'immeuble insalubre remédiable est à usage d'habitation mis à disposition à titre gratuit ou onéreux, l'arrêté prévu au premier alinéa du présent II précise que la non-exécution des mesures et travaux dans le délai qu'il prescrit expose le propriétaire au paiement d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues à l'article L. 1331-29. » ;

3° Le III devient un IV et le dernier alinéa du II devient un III ; le début de la première phrase du II devenu III est ainsi rédigé : « La personne tenue d'exécuter les mesures mentionnées au II ... (le reste sans changement) » ;

II. - L'article L. 1331-29 du même code est ainsi modifié :

1° Le III et le IV deviennent respectivement les IV et V ;

2° Il est rétabli un III ainsi rédigé :

« *III.* - Si les mesures prescrites par l'arrêté prévu au II de l'article L. 1331-28 concernent un immeuble à usage d'habitation mis à disposition à titre gratuit ou onéreux et si elles n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, l'autorité administrative peut également, sans attendre l'expiration du délai fixé par la mise en demeure, appliquer par arrêté une astreinte d'un montant maximum de 200 € par jour de retard à l'encontre du propriétaire défaillant. Son montant est modulé dans des conditions fixées par voie réglementaire tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.

« L'astreinte court à compter de la notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à la complète exécution des mesures prescrites.

« L'autorité administrative peut, lors de la liquidation de l'astreinte, consentir une remise de son produit, si les mesures ou travaux prescrits par l'arrêté d'insalubrité ont été exécutés et si le redevable établit que le non-respect du délai imposé pour l'exécution totale de ses obligations est exclusivement dû à des circonstances indépendantes de sa volonté. Le total des sommes demandées ne peut être supérieur au montant de l'amende prévue au I de l'article L. 1337-4.

« L'astreinte est liquidée et recouvrée par l'État. Après prélèvement de 4 % pour frais de recouvrement sur les sommes perçues, 43 % des sommes sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat.

« Les dispositions prévues au présent III ne sont pas applicables aux mesures portant sur les parties communes des immeubles régis par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. » ;

3° Au V, les mots « aux I, II et III » sont remplacés par les mots « aux I, II, III et IV ».

III. - L'article L. 123-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Les II, III, IV, V, VI, VII deviennent respectivement IV, V, VI, VII, VIII, IX ;

2° Après le I sont rétablis les II et III ci-après :

« *II.* - L'arrêté prévu au I précise que la non-exécution des travaux qu'il prescrit dans le délai fixé expose l'exploitant et le propriétaire au paiement d'une astreinte par jour de retard.

« *III.* - Si les travaux prescrits par l'arrêté prévu au I n'ont pas été exécutés dans le délai fixé, le maire peut également, sans attendre l'expiration du délai fixé par la mise en demeure, appliquer par arrêté une astreinte d'un montant maximum de 200 € par jour de retard à l'encontre du propriétaire ou de l'exploitant défaillant. Son montant est modulé dans des conditions fixées par voie réglementaire tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.

« L'astreinte court à compter de la notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à la complète exécution des travaux prescrits.

« Le maire peut, lors de la liquidation de l'astreinte, consentir une remise de son produit, si les travaux prescrits par l'arrêté prévu au I ont été exécutés et si le redevable établit que le non-respect du délai imposé pour l'exécution totale de ses obligations est exclusivement dû à des circonstances indépendantes de sa volonté. Le total des sommes demandées ne peut être supérieur au montant de l'amende prévue au VI.

« L'astreinte est recouvrée, dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux, au bénéfice de la commune sur le territoire de laquelle est implanté l'établissement ayant fait l'objet de l'arrêté. Toutefois, dans le cas où l'arrêté a été pris par le président d'un établissement public de coopération intercommunale en vertu des dispositions de l'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales, l'astreinte est recouvrée au bénéfice de l'établissement public concerné.

« A défaut pour le maire, ou le cas échéant du président de l'établissement public de coopération intercommunale, de liquider le produit de l'astreinte, de dresser l'état nécessaire à son recouvrement et de le faire parvenir au représentant de l'État dans le département dans le mois qui suit l'invitation qui lui en est faite par celui-ci, la créance est liquidée et recouvrée par l'État. Après prélèvement de 4 % pour frais de recouvrement sur les sommes perçues, 43 % des sommes sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat.

« Les dispositions prévues au présent III ne sont pas applicables aux mesures de police administrative portant sur les parties communes des immeubles régis par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. »

IV. - L'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le début du I est ainsi rédigé : « Le maire, par un arrêté de péril pris à l'issue ... (le reste sans changement) » ;

2° Il est ajouté, après le premier alinéa du I, un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque l'immeuble menaçant ruine est à usage d'habitation et mis à disposition à titre gratuit ou onéreux, l'arrêté de péril précise également que la non-exécution des réparations, travaux ou mesures dans le délai qu'il détermine expose le propriétaire au paiement d'une astreinte par jour de retard. » ;

3° Le premier alinéa du IV est complété par la phrase suivante :

« Lorsque l'immeuble menaçant ruine est un local à usage principal d'habitation mis à disposition à titre gratuit ou onéreux, il peut, sans attendre l'expiration du délai fixé par la mise en demeure, appliquer une astreinte d'un montant maximum de 200 € par jour de retard à l'encontre du propriétaire défaillant. Son montant est modulé dans des conditions fixées par voie réglementaire tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution ;

4° Les alinéas suivants sont insérés après le premier alinéa du IV :

« L'astreinte court à compter de la notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à la complète exécution des travaux prescrits.

« Le maire peut, lors de la liquidation de l'astreinte, consentir une remise de son produit, lorsque les réparations, travaux ou mesures prescrits par l'arrêté de péril ont été exécutées et si le redevable établit que le non-respect du délai imposé pour l'exécution totale de ses obligations est exclusivement dû à des circonstances indépendantes de sa volonté. Le total des sommes demandées ne peut être supérieur au montant de l'amende prévue au I de l'article L. 511-6.

« L'astreinte est recouvrée, dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux, au bénéfice de la commune sur le territoire de laquelle est implanté l'immeuble ayant fait l'objet de l'arrêté. Toutefois, dans le cas où l'arrêté a été pris par le président d'un établissement public de coopération intercommunale en vertu des dispositions de l'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales, l'astreinte est recouvrée au bénéfice de l'établissement public concerné.

« A défaut pour le maire, ou le cas échéant du président de l'établissement public de coopération intercommunale, de liquider le produit de l'astreinte, de dresser l'état nécessaire à son recouvrement et de le faire parvenir au représentant de l'État dans le département dans le mois qui suit l'invitation qui lui en est faite par celui-ci, la créance est liquidée et recouvrée par l'État. Après prélèvement de 4 % pour frais de recouvrement sur les sommes perçues, 43 % des sommes sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat.

« Les dispositions prévues au présent IV ne sont pas applicables aux mesures de police administrative concernant les parties communes des immeubles régis par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. » ;

5° Les quatre derniers alinéas du IV constituent un V ;

6° Il est inséré après le V un VI ainsi rédigé :

« VI. - Les pouvoirs dévolus au maire par le présent article sont exercés à Paris par le préfet de police. »

Article 44

Lorsque les travaux prescrits par un arrêté concernant un local à usage principal d'habitation mis à disposition à titre gratuit ou onéreux, et pris antérieurement à la date de promulgation de la présente loi sur le fondement soit de l'article L. 1331-26 du code de la santé publique, soit des articles L. 511-2 ou L. 123-3 du code de la construction et de l'habitation dans leur rédaction antérieure à la présente loi, n'ont ni été réalisés par le propriétaire dans le délai prévu par ledit arrêté, ni fait l'objet d'une exécution d'office, l'autorité auteur de l'arrêté peut mettre à nouveau en demeure la personne tenue de l'exécuter de réaliser dans le délai d'un mois les mesures et travaux prescrits par ledit arrêté. Dans ce cas, elle l'informe simultanément que la non-exécution des travaux dans ce délai l'expose au paiement d'une astreinte par jour de retard.

En l'absence d'exécution des travaux prescrits par ledit arrêté à l'issue du délai fixé par la mise en demeure, l'autorité administrative peut fixer par arrêté une astreinte d'un montant maximum de 200 € par jour de retard à l'encontre de la personne défaillante tenue d'exécuter les mesures prescrites par l'arrêté. Son montant est modulé dans des conditions fixées par voie réglementaire tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.

L'astreinte court à compter de la notification de l'arrêté fixant l'astreinte et jusqu'à la complète exécution des travaux prescrits.

L'astreinte est fixée et liquidée dans les conditions prévues, selon le cas, par l'article L. 1331-29 du code de la santé publique ou les articles L. 123-3 ou L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation dans leur rédaction issue de la loi n° 2013- du 2013 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Article 45

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

*« CHAPITRE III
« RECOUVREMENT AUPRES DES PROPRIETAIRES DEFAILLANTS
« DU COUT DES MESURES ET TRAVAUX D'OFFICE*

« Art. L. 543-1. - Afin de prendre en compte les coûts de maîtrise d'ouvrage et d'accompagnement social supportés par les services de l'Etat, des communes ou de leurs groupements à raison des travaux et mesures prescrits par les arrêtés, mises en demeure ou injonctions pris en application des articles L. 1311-4, L. 1331-24, L. 1331-26 et L. 1331-26-1, L. 1334-2, L. 1334-16 du code de la santé publique et L. 511-2 et L. 511-3, L. 123-3, L. 129-2, L. 129-3 et L. 129-4-1 du présent code, le recouvrement des dépenses engagées aux frais des propriétaires défaillants comporte, outre le montant des dépenses recouvrables prévues par ces articles, un montant supplémentaire forfaitaire de 8 % de ces dépenses. »

Article 46

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

1° L'article L. 542-2 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, avant les mots : « L'allocation de logement n'est due », il est inséré un « I. - » ;

b) Au 2°, les mots : « et à des conditions minima de peuplement » figurant dans la première phrase et les phrases qui suivent sont supprimés ;

c) Après le 2°, il est ajouté un 3° ainsi rédigé :

« 3° Habitant un logement répondant à des conditions de peuplement fixées par voie réglementaire. » ;

d) Après le 3° du I, sont insérées les dispositions suivantes :

« II. - Lorsque le logement ne satisfait pas aux caractéristiques imposées au 2° du I du présent article et que l'organisme payeur ou un organisme dûment habilité par ce dernier a constaté que le logement ne constitue donc pas un logement décent au sens des premier et deuxième alinéas de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, l'allocation de logement n'est pas versée au locataire ou au propriétaire mais est conservée par l'organisme payeur pendant un délai maximum d'un an. L'organisme payeur notifie au propriétaire le procès-verbal constatant que le logement ne remplit pas les conditions requises pour être qualifié de logement décent, et l'informe qu'il doit effectuer sa mise en conformité pendant le délai mentionné ci-dessus pour que le montant de l'allocation de logement conservé lui soit versé. Durant ce délai, le locataire s'acquitte du montant du loyer et des charges récupérables diminué du montant des allocations de logement, dont il aura été informé par l'organisme payeur, sans que cette diminution puisse fonder une action du bailleur à l'encontre du locataire pour obtenir la résiliation du bail.

« Pour l'application de l'article 20-1 de la loi mentionnée à l'alinéa précédent, l'information du bailleur par l'organisme payeur sur son obligation de mise en conformité du logement, dont le locataire est également destinataire, tient lieu de demande de mise en conformité par le locataire dans le cas où ce dernier saisit la commission départementale de conciliation. Dès que le constat de mise en conformité du logement est établi par l'organisme payeur ou par un organisme dûment habilité par ce dernier, le montant de l'allocation de logement conservé par l'organisme payeur est versé au propriétaire.

« III. - Si le logement ne répond toujours pas aux caractéristiques mentionnées au 2° du I du présent article à l'issue du délai de mise en conformité prévu au premier alinéa du II :

« 1° Le bénéfice de l'allocation de logement conservée jusqu'à cette date par l'organisme payeur au titre de la période durant laquelle il a été fait application des dispositions du premier alinéa du II est définitivement perdu. Le propriétaire ne peut demander au locataire le paiement de la part de loyer non perçue correspondant au montant de l'allocation conservée ;

« 2° L'allocation de logement, le cas échéant recalculée dans le cas où un nouveau loyer est fixé par le juge, peut à titre exceptionnel, dans des cas fixés par décret en vue de permettre l'achèvement d'une mise en conformité engagée, de prendre en compte l'action du locataire pour rendre son logement décent par la voie judiciaire ou de prévenir des difficultés de paiement du loyer ou de relogement du locataire, être maintenue par décision de l'organisme payeur et conservée par ce dernier pour une durée de six mois renouvelable une fois. Durant ce délai, le locataire s'acquitte du montant du loyer et des charges récupérables diminué du montant des allocations de logement, dont il aura été informé par l'organisme payeur.

« Dès que le constat de mise en conformité du logement est établi, le montant de l'allocation de logement conservé par l'organisme payeur est versé au propriétaire. Si le logement ne répond toujours pas aux caractéristiques mentionnées au 2° du I du présent article à l'issue de ce délai, le bénéfice de l'allocation de logement conservée par l'organisme payeur au titre de la période pendant laquelle il aura été fait application des dispositions du présent alinéa est définitivement perdu. Le propriétaire ne peut demander au locataire le paiement de la part de loyer non perçue correspondant au montant de l'allocation conservée.

« IV. - A chaque changement de locataire, s'il est de nouveau constaté que le logement n'est pas conforme aux caractéristiques mentionnées au 2° du I du présent article, l'allocation de logement n'est pas versée au nouveau locataire ou au propriétaire, mais est conservée par l'organisme payeur pour une durée de six mois, éventuellement prolongée par décision de cet organisme à titre exceptionnel dans les cas définis par le décret mentionné au 2° du III, pour une durée de six mois. Durant ce délai, le locataire s'acquitte du montant du loyer et des charges récupérables diminué du montant des allocations de logement, dont il aura été informé par l'organisme payeur.

« Dès que le constat de mise en conformité du logement est établi, il est procédé conformément aux dispositions du dernier alinéa du III.

« V. - Lorsque le montant de l'allocation de logement conservé par l'organisme payeur en application des dispositions des II à IV est versé au propriétaire après que le constat de mise en conformité du logement a été établi, le propriétaire verse, le cas échéant, à l'allocataire la part de l'allocation de logement conservée qui excède le montant du loyer et des charges récupérables.

« VI. - Outre les cas mentionnés aux II à IV ci-dessus, l'allocation de logement peut être accordée à titre dérogatoire et pendant une durée déterminée, dans des conditions fixées par décret. » ;

e) Le quatrième alinéa commençant par les mots : « L'allocation de logement est due » est précédé d'un VII ;

f) Le sixième alinéa commençant par les mots : « L'allocation de logement n'est pas due » est précédé d'un VIII ;

2° L'article L. 831-3 est ainsi modifié :

a) La première phrase du premier alinéa est remplacée par les dispositions suivantes :

« I. - Le versement de l'allocation de logement est soumis :

« 1° Aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, relatives à l'obligation pour le bailleur de remettre au locataire un logement décent présentant les caractéristiques correspondantes ;

« 2° A des conditions de peuplement définies par voie réglementaire » ;

b) Les deuxième et troisième phrases du premier alinéa sont supprimées ;

c) Sont insérées après le I les dispositions suivantes :

« II. - Lorsque le logement ne satisfait pas aux caractéristiques imposées au 1° du I et que l'organisme payeur ou un organisme dûment habilité par ce dernier a constaté que le logement ne constitue donc pas un logement décent au sens de l'article 6 de la loi mentionnée au 1° du I, l'allocation de logement n'est pas versée au locataire ou au propriétaire, mais est conservée par l'organisme payeur pendant un délai maximum d'un an. L'organisme payeur notifie au propriétaire le procès-verbal constatant que le logement ne remplit pas les conditions requises pour être qualifié de logement décent, et l'informe qu'il doit effectuer sa mise en conformité pendant le délai mentionné ci-dessus pour que le montant de l'allocation de logement conservé lui soit versé. Durant ce délai, le locataire s'acquitte du montant du loyer et des charges récupérables diminué du montant des allocations de logement, dont il aura été informé par l'organisme payeur, sans que cette diminution puisse fonder une action du bailleur à l'encontre du locataire pour obtenir la résiliation du bail.

« Pour l'application de l'article 20-1 de la loi mentionnée au 1° du I, l'information du bailleur, par l'organisme payeur, de son obligation de mise en conformité du logement, dont le locataire est également destinataire, tient lieu de demande de mise en conformité par le locataire dans le cas où ce dernier saisit la commission départementale de conciliation. Dès que le constat de mise en conformité du logement est établi par l'organisme payeur ou par un organisme dûment habilité par ce dernier, le montant de l'allocation de logement conservé par l'organisme payeur est versé au propriétaire.

« III. - Si le logement ne répond toujours pas aux caractéristiques mentionnées au 1° du I à l'issue du délai de mise en conformité mentionné au premier alinéa du II du présent article :

« 1° Le bénéfice de l'allocation de logement conservée par l'organisme payeur au titre de la période durant laquelle il a été fait application des dispositions du premier alinéa du II est définitivement perdu. Le propriétaire ne peut demander au locataire le paiement de la part de loyer non perçue correspondant au montant de l'allocation conservée ;

« 2° L'allocation de logement, le cas échéant recalculée dans le cas où un nouveau loyer est fixé par le juge, peut à titre exceptionnel, dans des cas fixés par décret en vue de permettre l'achèvement d'une mise en conformité engagée, de prendre en compte l'action du locataire pour rendre son logement décent par la voie judiciaire ou de prévenir des difficultés de paiement du loyer ou de relogement du locataire, être maintenue par décision de l'organisme payeur et conservée par ce dernier, pour une durée de six mois renouvelable une fois. Durant ce délai, le locataire s'acquitte du montant du loyer et des charges récupérables diminué du montant des allocations de logement, dont il aura été informé par l'organisme payeur.

« Dès que le constat de mise en conformité du logement est établi, le montant de l'allocation de logement conservé par l'organisme payeur est versé au propriétaire. Si le logement ne répond toujours pas aux caractéristiques mentionnées au 1° du I du présent article à l'issue de ce délai, le bénéfice de l'allocation de logement conservée par l'organisme payeur au titre de la période durant laquelle il a été fait application des dispositions du présent alinéa est définitivement perdu. Le propriétaire ne peut demander au locataire le paiement de la part de loyer non perçue correspondant au montant de l'allocation conservée.

« IV. - A chaque changement de locataire, s'il est de nouveau constaté que le logement n'est pas conforme aux caractéristiques mentionnées au 1° du I, l'allocation de logement n'est pas versée au nouveau locataire ou au propriétaire mais est maintenue et conservée par l'organisme payeur pour une durée de six mois, éventuellement prolongée par décision de cet organisme à titre exceptionnel dans les cas définis par le décret mentionné au 2° du III, pour une durée de six mois. Durant ce délai, le locataire s'acquitte du montant du loyer et des charges récupérables diminué du montant des allocations de logement, dont il aura été informé par l'organisme payeur.

« Dès que le constat de mise en conformité du logement est établi par l'organisme payeur ou par un organisme dûment habilité par ce dernier, il est procédé conformément aux dispositions du dernier alinéa du III.

« V. - Lorsque le montant de l'allocation de logement conservé par l'organisme payeur en application des dispositions des II à IV est versé au propriétaire après que le constat de mise en conformité du logement a été établi, le propriétaire verse, le cas échéant, à l'allocataire la part de l'allocation de logement conservée qui excède le montant du loyer et des charges récupérables].

« VI. - Outre les cas mentionnés aux II à IV ci-dessus, l'allocation de logement peut être accordée à titre dérogatoire et pendant une durée déterminée, dans des conditions fixées par décret. » ;

d) Le second alinéa commençant par les mots : « Toutefois, lorsque le demandeur » est précédé d'un VII.

II. - Au *a* du 3° de l'article 10 de l'ordonnance n° 2002-149 du 7 février 2002 relative à l'extension et la généralisation des prestations familiales et à la protection sociale dans la collectivité départementale de Mayotte, les mots : « de la deuxième et de la troisième phrases du troisième alinéa ainsi que du cinquième alinéa » sont remplacés par les mots : « des paragraphes II à V et du deuxième alinéa du VII ».

III. - Au 2° de l'article 42-1 de l'ordonnance n° 2002-411 du 27 mars 2002 relative à la protection sanitaire et sociale à Mayotte, les mots : « La deuxième et la troisième phrase du premier alinéa » sont remplacés par les mots : « Les paragraphes II à V » et le mot : « remplacées » est remplacé par le mot : « remplacés ».

TITRE III
AMELIORER LA LISIBILITE ET L'EFFICACITE DES POLITIQUES
PUBLIQUES DU LOGEMENT

CHAPITRE I
REFORMER LES PROCEDURES DE DEMANDE D'UN LOGEMENT SOCIAL
POUR PLUS DE TRANSPARENCE, D'EFFICACITE ET D'EQUITE

Article 47

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

1° L'article L. 441-2-1 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. L. 441-2-1.* - Les demandes d'attribution de logements sociaux sont présentées auprès des bailleurs de logements sociaux mentionnés à l'article L. 441-1 dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat. Elles peuvent l'être également, lorsqu'ils l'ont décidé, auprès de collectivités territoriales ou d'établissements publics de coopération intercommunale, de bénéficiaires des réservations de logements prévues au même article, de services de l'Etat, ainsi qu'auprès de tout service commun d'enregistrement placé sous la responsabilité de personnes morales énumérées au présent alinéa ou d'un service intégré d'accueil et d'orientation mentionné à l'article L. 345-2-4 du code de l'action sociale et des familles. Lorsque la demande émane de salariés d'une entreprise versant la participation à un organisme collecteur agréé mentionné à l'article L. 313-18, elle peut être présentée auprès de cet organisme s'il est bénéficiaire de réservations de logements prévues à l'article L. 441-1.

« Dès réception, chaque demande fait l'objet d'un enregistrement dans le système national d'enregistrement dans les conditions fixées par la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés. La demande peut aussi être enregistrée par le demandeur directement, par voie électronique, dans le système national d'enregistrement. Chaque demande est identifiée par un numéro unique délivré au niveau régional en Ile-de-France et départemental sur le reste du territoire.

« Les informations fournies par le demandeur lors de sa demande ou à l'occasion des modifications éventuelles de celle-ci sont enregistrées dans le système national d'enregistrement dans les mêmes conditions. Il en est de même des informations permettant d'apprécier la situation du demandeur au regard des dispositions de la présente section.

« Les personnes et services qui enregistrent la demande ou, selon le cas, le gestionnaire du système national d'enregistrement communiquent au demandeur une attestation de demande dans le délai maximal d'un mois à compter du dépôt de la demande. Le demandeur qui n'a pas reçu l'attestation au terme de ce délai, saisit le représentant de l'Etat dans le département qui fait procéder à l'enregistrement d'office de la demande par un bailleur susceptible de répondre à la demande ou, si la demande a été déjà enregistrée, enjoint au gestionnaire du système national d'enregistrement de transmettre sans délai à l'intéressé l'attestation de la demande.

« L'attestation indique le numéro unique attribué au demandeur. Elle comporte la liste des bailleurs de logements sociaux et des organismes agréés mentionnés à l'article L. 365-2 disposant d'un patrimoine sur les communes demandées. Elle garantit les droits du demandeur en certifiant le dépôt de la demande et fait courir les délais définis à l'article L. 441-1-4 à partir desquels le demandeur peut saisir la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3, dont elle indique les modalités et les délais de saisine.

« Les pièces justificatives servant à l'instruction de la demande sont déposées en un seul exemplaire. Elles sont enregistrées dans le système national d'enregistrement et rendues disponibles aux personnes ayant accès aux données nominatives de ce système.

« Lorsque le demandeur obtient un logement, le bailleur mentionné à l'article L. 441-1 qui a attribué le logement procède à l'enregistrement de l'attribution et à la radiation de la demande dès la signature du bail. Dans ce cas, la radiation intervient sans avis préalable au demandeur.

« Lorsque le demandeur obtient un logement par l'intermédiaire d'un organisme mentionné à l'article L. 365-2, cet organisme en informe sans délai le gestionnaire du système national d'enregistrement qui procède à l'enregistrement de l'attribution et à la radiation de la demande.

« Aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par une commission d'attribution si la demande n'a pas fait l'objet d'un enregistrement assorti de la délivrance d'un numéro unique.

« La méconnaissance des dispositions du présent article est passible des sanctions pécuniaires prévues à l'article L. 451-2-1.

« L'Etat confie la gestion du système national d'enregistrement à l'association nationale mentionnée à l'article L. 366-1, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Le financement du développement, de la gestion de ce système et des procédures applicables au dépôt et au renouvellement des demandes est assuré conjointement par la Caisse de garantie du logement locatif social et par l'Etat selon une répartition arrêtée par l'autorité administrative. » ;

2° L'article L. 441-2-6 est remplacé par quatre articles ainsi rédigés :

« *Art. L. 441-2-6.* - Toute personne qui envisage de présenter une demande de logement social a droit à une information sur les modalités de dépôt de la demande et les pièces justificatives qui peuvent être exigées, ainsi que sur les caractéristiques du parc social et le niveau de satisfaction des demandes exprimées sur le territoire qui l'intéresse.

« Tout demandeur de logement social a droit à une information sur les données le concernant qui figurent dans le système national d'enregistrement et dans le dispositif de gestion de la demande mentionné à l'article L. 441-2-7, ainsi que sur les principales étapes du traitement de sa demande. Il a droit également à une information sur les caractéristiques du parc social et le niveau de satisfaction des demandes exprimées sur le territoire visé dans sa demande et sur tout autre territoire susceptible de répondre à ses besoins.

« Art. L. 441-2-7. - Tout établissement public de coopération intercommunale doté d'un programme local de l'habitat approuvé, les bailleurs de logements sociaux situés dans son ressort territorial, les réservataires de logements sociaux dans ce ressort et les organismes et services chargés de l'information des demandeurs de logement social ou de l'enregistrement des demandes de logement social, mettent en place, dans les conditions fixées par la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, un dispositif destiné à mettre en commun, en vue d'une gestion partagée des dossiers, les demandes de logement social et les pièces justificatives nécessaires à leur instruction, les informations relatives à la situation des demandeurs et à l'évolution de leurs dossiers en cours de traitement. Le dispositif doit en outre permettre d'améliorer la connaissance des demandes sur le territoire en cause. Il est interconnecté avec le système national d'enregistrement ou avec tout dispositif assurant pour le compte de ce dernier l'enregistrement des demandes au niveau départemental et, en Ile-de-France, régional, dans les conditions fixées par la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

« L'établissement public de coopération intercommunale et ses partenaires sont réputés remplir leur obligation s'ils adhèrent à un dispositif mis en place au niveau départemental ou régional, répondant aux conditions fixées par le présent article.

« La mise en œuvre du dispositif fait l'objet d'une convention qui précise notamment les conditions de participation de chaque partie au financement du dispositif. Lorsqu'un bailleur ou un réservataire de logement social refuse de signer une convention, le représentant de l'Etat dans le département ou, en Ile-de-France, le représentant de l'Etat dans la région peut fixer par arrêté les conditions de sa participation.

« En cas de carence de l'établissement public ou de ses partenaires et en cas d'absence d'établissement public de coopération intercommunale doté d'un programme local de l'habitat approuvé, le représentant de l'Etat dans le département ou, en Ile-de-France, le représentant de l'Etat dans la région peut se substituer à l'établissement public pour instituer un dispositif de mise en commun.

« Art. L. 441-2-8. - Un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs est élaboré par tout établissement public de coopération intercommunale doté d'un programme local de l'habitat approuvé. Il peut être élaboré par les autres établissements publics de coopération intercommunale. Pour les territoires non couverts par un plan partenarial, le représentant de l'Etat dans le département ou, en Ile-de-France, le représentant de l'Etat dans la région peut élaborer un tel plan.

« Le plan partenarial définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire au droit à l'information prévu à l'article L. 441-2-6, en fonction des besoins en logement social et des circonstances locales. Pour la mise en œuvre de ces orientations, il détermine les actions auxquelles sont associés les organismes bailleurs, l'Etat et les autres réservataires de logements sociaux et, le cas échéant, d'autres personnes morales intéressées, notamment les associations prévues à l'article L. 366-1. Au nombre de ces actions, il prévoit les modalités d'organisation et de fonctionnement d'un service d'information et d'accueil des demandeurs de logement. Ce service comporte au moins un lieu d'accueil des personnes bénéficiant du droit à l'information défini à l'article L. 441-2-6, au fonctionnement duquel concourent les organismes bailleurs, l'Etat et les autres réservataires de logements sociaux.

« II. - Le projet de plan est soumis pour avis aux communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale. Si les avis n'ont pas été rendus dans le délai de deux mois de la saisine, ils sont réputés favorables.

« Le projet de plan est transmis au représentant de l'Etat dans le département ou, en Ile-de-France, le représentant de l'Etat dans la région, qui peut demander, dans le délai de deux mois suivant sa saisine, des modifications pour répondre aux objectifs qu'il avait fixés à ce plan. Le plan ne peut être adopté si ces demandes ne sont pas satisfaites.

« Le plan est révisé dans les mêmes conditions.

« III. - La mise en œuvre du plan fait l'objet de conventions signées entre l'établissement public de coopération intercommunale et les organismes bailleurs, l'Etat et les autres réservataires de logements sociaux et le cas échéant, d'autres personnes morales intéressées.

« Lorsqu'un bailleur social ou un réservataire refuse de signer une convention, le représentant de l'Etat dans le département ou, en Ile-de-France, le représentant de l'Etat dans la région fixe par arrêté les conditions de sa participation à la mise en œuvre de la convention.

« Art. L. 441-2-9. - Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la présente section. Il définit ou précise notamment :

« 1° Les informations qui figurent dans la demande de logement social et les pièces qui sont fournies pour l'attribution du numéro unique et pour l'instruction de la demande, ainsi que leurs modalités de dépôt. Les informations figurant dans la demande de logement social permettent notamment de caractériser les demandes au regard des critères de priorité définis par l'article L. 441-1 ;

« 2° La durée de validité des demandes de logements sociaux et les conditions de leur radiation ;

« 3° Les conditions d'enregistrement, d'accès et de partage des données nominatives du système national d'enregistrement par les services et personnes morales mentionnés au premier alinéa de l'article L. 441-2-1 ;

« 4° Le contenu de l'information due au demandeur en application de l'article L. 441-2-6 et les modalités de sa mise à disposition ;

« 5° La liste des informations minimales contenues dans le dispositif prévu à l'article L. 441-2-7, les fonctions obligatoires qu'il remplit et les conditions de son fonctionnement ;

« 6° Les modalités d'élaboration, d'évaluation et de révision du plan partenarial prévu à l'article L. 441-2-8 ainsi que son contenu. » ;

3° Le 6° de l'article L. 472-3 est ainsi modifié :

1° Au *a* le mot : « troisième » est remplacé par le mot : « cinquième » ;

2° Le *b* est remplacé par les dispositions suivantes :

« *b*) Les articles L. 441-2-1 et L. 441-2-6 à L. 441-2-9 sont applicables à compter d'une date fixée par décret et au plus tard le 31 décembre 2016. »

CHAPITRE II

AMELIORER LE CONTROLE DU SECTEUR DU LOGEMENT SOCIAL

Article 48

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

1° Au dernier alinéa de l'article L. 313-7, après les mots : « sociétés d'économie mixte » sont insérés les mots : « , à l'exception de celles d'entre ces sociétés qui sont soumises au contrôle des organismes collecteurs agréés ou de l'union, » ;

2° A l'article L. 451-2, après les mots : « ce même contrôle, » sont insérés les mots : « ainsi que dans les bureaux des organismes collecteurs agréés mentionnés au deuxième alinéa de l'article L.313-18 contrôlant des sociétés anonymes mentionnées au troisième et quatrième alinéa de l'article L. 411-2 soumises à ce même contrôle, ».

CHAPITRE III

MODERNISER LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL

Section 1

Moderniser les dispositifs législatifs relatifs au logement social

Article 49

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

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

a) Au neuvième alinéa, après les mots : « d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat visée à l'article L. 303-1 », sont insérés les mots : « ou situés dans le périmètre d'opérations de requalification de copropriétés dégradées prévues à l'article L. 731-1 » ;

b) Après le neuvième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« - l'intervention comme opérateur dans le cadre des procédures de l'article 29-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 le statut de la copropriété des immeubles bâtis et de l'article L. 615-10 du présent code ; ».

2° L'article L. 421-1 est ainsi modifié :

a) Le 4° est complété par les mots : « ou situés dans le périmètre d'opérations de requalification de copropriétés dégradées prévues à l'article L. 731-1 » ;

b) Au 6°, les mots : « et des sociétés de construction constituées en application du titre I^{er} du livre II pour la réalisation et la gestion d'immeubles, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou destinés à cet usage, en accession à la propriété » sont remplacés par les mots : « , des sociétés de construction constituées en application du titre I^{er} du livre II pour la réalisation et la gestion d'immeubles, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou destinés à cet usage, en accession à la propriété, des sociétés d'habitat participatif constituées en application du titre préliminaire du livre II » ;

c) Après le 11°, sont insérés des 12°, 13° et 14° ainsi rédigés :

« 12° A titre subsidiaire, de donner en location des logements conventionnés en application de l'article L. 351-2 du présent code en vue de proposer des places d'hébergement destinées aux personnes ou familles mentionnées au II de l'article L. 301-1, dès lors que les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées :

« a) Aux organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4 ;

« b) Aux organismes mentionnés au 8° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et à l'article L. 322-1 du même code ;

« 13° A titre subsidiaire, de construire des établissements d'hébergement dès lors que les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ;

« 14° D'intervenir comme opérateur dans le cadre des procédures de l'article 29-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée et de l'article L. 615-10 du présent code. » ;

3° L'article L. 421-2 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« 5° Des parts dans des sociétés d'habitat participatif constituées en application du titre préliminaire du livre II. » ;

4° Au 5° de l'article L. 421-3, après les mots : « d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue à l'article L. 303-1 et dédiée aux copropriétés dégradées » sont insérés les mots : « ou lorsqu'elles sont situées dans le périmètre d'opérations de requalification de copropriétés dégradées prévues à l'article L. 731-1 » ;

5° L'article L. 422-2 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, après les mots : « opération programmée d'amélioration de l'habitat visée à l'article L. 303-1 », sont insérés les mots : « ou dans le périmètre d'opérations de requalification de copropriétés dégradées prévues à l'article L. 741-1 » ;

b) Le deuxième alinéa est complété par les mots : « ou dans le périmètre d'opérations de requalification de copropriétés dégradées prévues à l'article L. 741-1. Elles peuvent intervenir comme opérateur dans le cadre des procédures de l'article 29-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et de l'article L. 615-10 du présent code. » ;

c) Au sixième alinéa, les mots : « et des sociétés de construction constituées en application du titre I^{er} du livre II pour la réalisation et la gestion d'immeubles, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou destinés à cet usage, en accession à la propriété » sont remplacés par les mots : « , des sociétés de construction constituées en application du titre I^{er} du livre II pour la réalisation et la gestion d'immeubles, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou destinés à cet usage, en accession à la propriété, des sociétés d'habitat participatif constituées en application du titre préliminaire du livre II » ;

d) Après le dixième alinéa, sont insérés quatre alinéas ainsi rédigés :

« - à titre subsidiaire, de donner en location des logements conventionnés en application de l'article L. 351-2 du présent code en vue de proposer des places d'hébergement destinées aux personnes ou familles mentionnées au II de l'article L. 301-1, dès lors que les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées :

« - aux organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4 ;

« - aux organismes mentionnés au 8° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et à l'article L. 322-1 du même code ;

« - à titre subsidiaire, de construire des établissements d'hébergement dès lors que les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ; » ;

e) Après le quatorzième alinéa, est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« - de souscrire ou d'acquérir des parts dans des sociétés d'habitat participatif constituées en application du titre préliminaire du livre II ; »

f) Au dix-huitième alinéa, après les mots : « opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue à l'article L. 303-1 et dédiée aux copropriétés dégradées » sont insérés les mots : « ou lorsqu'elles sont situées dans le périmètre d'opérations de requalification de copropriétés dégradées prévues à l'article L. 731-1 ».

6° L'article L. 422-3 est ainsi modifié :

a) Au 1°, les mots : « et des sociétés de construction constituées en application du titre I^{er} du livre II pour la réalisation et la gestion d'immeubles, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou destinés à cet usage, en accession à la propriété » sont remplacés par les mots : « , des sociétés de construction constituées en application du titre I^{er} du livre II pour la réalisation et la gestion d'immeubles, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou destinés à cet usage, en accession à la propriété, des sociétés d'habitat participatif constituées en application du titre préliminaire du livre II » ;

b) Après le 6° *bis*, sont insérés des 6° *ter* et 6° *quater* ainsi rédigés :

« 6° *ter* A titre subsidiaire, de donner en location des logements conventionnés en application de l'article L. 351-2 du présent code en vue de proposer des places d'hébergement destinées aux personnes ou familles mentionnées au II de l'article L. 301-1, dès lors que les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées :

« - aux organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4 ;

« - aux organismes mentionnés au 8° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et à l'article L. 322-1 du même code ;

« 6° *quater* A titre subsidiaire, de construire des établissements d'hébergement dès lors que les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ; »

c) Après le 11°, est inséré un 12° ainsi rédigé :

« 12° De souscrire ou d'acquérir des parts dans des sociétés d'habitat participatif constituées en application du titre préliminaire du livre II. » ;

d) Au quinzième alinéa, après les mots : « opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue à l'article L. 303-1 et dédiée aux copropriétés dégradées » sont insérés les mots : « ou lorsqu'elles sont situées dans le périmètre d'opérations de requalification de copropriétés dégradées prévues à l'article L. 731-1 » ;

e) Au seizième alinéa, après les mots : « opération programmée d'amélioration de l'habitat visée à l'article L. 303-1 », sont insérés les mots : « ou dans le périmètre d'opérations de requalification de copropriétés dégradées prévues à l'article L. 731-1 » ;

f) Le dix-septième alinéa est complété par les mots : « ou dans le périmètre d'opérations de requalification de copropriétés dégradées prévues à l'article L. 741-1. Elles peuvent intervenir comme opérateur dans le cadre des procédures de l'article 29-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et de l'article L. 615-10 du présent code. » ;

7° Le deuxième alinéa de l'article L. 442-8-1 est complété par les mots : « en vue de les sous-louer » ;

8° Après l'article L. 442-8-1, est inséré un article L. 442-8-1-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 442-8-1-1. - I. - Par dérogation à l'article L. 442-8, les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent, à titre subsidiaire, louer, meublés ou non, des logements en vue de fournir des places d'hébergement à des personnes ou familles visées au II de l'article L. 301-1 dès lors que les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées :

« 1° Aux organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4 ;

« 2° Aux organismes mentionnés au 8° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et à l'article L. 322-1 du même code.

« II. - Les personnes hébergées dans le cadre du I ne sont pas assimilées à des locataires ou à des sous-locataires et les dispositions de l'article L. 442-8-2 ne leur sont pas applicables. »

Article 50

I. - Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié.

1° Le dernier alinéa de l'article L. 365-1 est complété par les mots : « et financées en conformité à la décision de la Commission du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'Etat sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général » ;

2° Au sixième alinéa de l'article L. 411-2, après les mots : « Les organismes d'habitation à loyer modéré mentionnés aux alinéas précédents bénéficient » sont insérés les mots : « , en conformité à la décision de la Commission du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'Etat sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général, » ;

3° Avant le premier alinéa de l'article L. 481-1, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux sont agréées par le ministre chargé du logement en vue d'exercer une activité de construction et de gestion de logements sociaux, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat.

« Seules peuvent être agréées les sociétés d'économie mixte mentionnées à l'article L. 1522-1 et au 1° de l'article L. 1525-1 du code général des collectivités territoriales. Cet agrément est obligatoire pour exercer une activité de construction et de gestion de logements sociaux. » ;

4° Après l'article L. 481-7, est inséré un article L. 481-8 ainsi rédigé :

« Art. L. 481-8. - Les sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 sont tenues d'adresser annuellement un compte rendu de l'activité concernée par l'agrément et leurs comptes financiers au ministre chargé du logement. Un décret précise les documents administratifs à fournir et leurs modalités de transmission.

« Elles enregistrent les résultats de l'activité relevant de l'agrément sur un compte ne pouvant être utilisé qu'au financement de cette activité ou 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. »

II. - Un décret en Conseil d'Etat prévoit les conditions dans lesquelles les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux satisfont à l'obligation prévue à l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction issue du IV du présent article, dans un délai de deux ans suivant la promulgation de la présente loi et, notamment, le délai dans lequel le dossier de demande d'agrément doit être déposé.

III. - L'article L. 481-8 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction issue du 4° du I du présent article, entre en vigueur le 1^{er} janvier 2015.

Article 51

L'article L. 353-9-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, les mots : « l'indice de référence des loyers prévus au *d* de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 » sont remplacés par les mots : « l'indice de référence des loyers prévus au I de l'article 17-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ». Le mot : « troisième » est remplacé par le mot : « deuxième » ;

2° Le second alinéa est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« L'autorité administrative peut, dans la limite de 5 % au-delà du montant de l'indice de référence des loyers du deuxième trimestre, autoriser une société d'économie mixte à déroger aux dispositions de l'alinéa précédent soit dans le cadre d'un plan de redressement approuvé par la Caisse de garantie du logement locatif social, soit pour une partie du patrimoine de l'organisme ayant fait l'objet d'une réhabilitation et en vue d'assurer l'équilibre financier de l'opération.

« Pour les sociétés d'économie mixte ne dérogeant pas au sixième alinéa de l'article L. 445-2, l'augmentation du loyer pratiqué de chaque logement ne peut excéder, d'une année par rapport à l'année précédente, de plus de 5 % le montant maximal prévu en application du I de l'article 17-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, sauf accord des associations représentatives de locataires ou des locataires dans les conditions fixées par l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière. »

Article 52

I. - L'article L. 421-6 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Après le quatrième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« A partir du 1^{er} janvier 2017, un office public de l'habitat ne peut être rattaché à une commune, dès lors que celle-ci est membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat.

« Dans ce cas, au plus tard à la même date, après mise en demeure, le représentant de l'Etat dans le département prononce selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat le rattachement d'un office public communal à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat dont la commune est membre. » ;

2° Le dernier alinéa est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« Ces dispositions ne font pas obstacle à l'application du statut particulier de l'office interdépartemental de l'Essonne, du Val-d'Oise et des Yvelines régi par le décret n° 67-1223 du 22 décembre 1967 relatif aux offices publics d'habitation à loyer modéré de la région parisienne. »

II. - Après l'article L. 421-7 du même code, est inséré un article L. 421-7-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 421-7-1.* - A la demande du conseil d'administration de l'office public de l'habitat ou de l'organe délibérant de sa collectivité de rattachement, l'excédent de liquidation d'un office public de l'habitat dissous peut être attribué notamment à un ou plusieurs organismes d'habitations à loyer modéré ou à la collectivité territoriale ou l'établissement public de coopération intercommunale de rattachement de l'office, par décret.

« L'excédent de liquidation est utilisé par ses attributaires au financement de la politique du logement social selon des modalités définies par une convention entre le représentant de l'Etat dans le département ou la région et la personne morale bénéficiaire ou dans le cadre des dispositions du présent code relatives au contrôle des organismes d'habitations à loyer modéré.

« Sans préjudice de l'application de l'article L. 443-13 du présent code et de l'alinéa précédent, une part de cet excédent peut être affectée à un emploi librement décidé par la collectivité territoriale ou l'établissement public de coopération intercommunale de rattachement. Le montant de cette part ne peut excéder le montant de l'ensemble des dotations apportées par la collectivité territoriale ou l'établissement public de coopération intercommunale à l'office, majoré pour chaque année ayant précédé la liquidation d'un intérêt calculé au taux servi au 31 décembre de l'année considérée aux détenteurs d'un livret A. »

III. - Après le troisième alinéa de l'article L. 443-7 du même code, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« A défaut de commencement d'exécution de la décision d'aliéner dans un délai de cinq ans à compter de la date à laquelle l'autorisation implicite est intervenue ou à laquelle l'autorisation a été notifiée au bénéficiaire, cette autorisation est caduque. Ce délai peut être prorogé par l'autorité ayant accordé l'autorisation de vente. »

IV. - Au neuvième alinéa de l'article L. 443-11 du même code, la référence à l'article L. 321-1 est remplacé par une référence à l'article L. 321-14.

V. - Après l'article L. 443-15-2-1 du même code, il est inséré un article L. 443-15-2-2 ainsi rédigé :

« *Art. L. 443-15-2-2.* - Les dispositions de la présente section sont applicables au patrimoine immobilier appartenant aux organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 et ayant bénéficié de financements définis à l'article L. 365-1, à l'exception des cinquième, sixième et septième alinéa de l'article L. 443-7, des articles L. 443-9, L. 443-14 et L. 443-15. Toutefois, les dispositions de la présente section ne sont pas applicables au patrimoine immobilier de ces organismes ayant bénéficié d'une subvention de l'agence nationale de l'habitat en application du 6° de l'article R. 321-12. »

VI. - Le dernier alinéa de l'article L. 421-6 du même code, dans sa rédaction issue du 2° du I du présent article, entre en vigueur le 1^{er} janvier 2017.

Article 53

I. - Le neuvième alinéa de l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée : « à défaut d'opposition de la part du représentant de l'Etat notifiée dans le délai de deux mois à compter de la date de la réception de la demande, son avis est réputé favorable ; ».

II. - Le 4° de l'article L. 421-2 du même code est complété par la phrase suivante : « A défaut d'opposition de la part du représentant de l'Etat notifiée dans le délai de deux mois à compter de la date de la réception de la demande, son avis est réputé favorable. »

III.- Après la première phrase du 5° de l'article L. 421-3 du même code, du dix-huitième alinéa de l'article L. 422-2 et du quinzième alinéa de l'article L. 422-3 est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « A défaut d'opposition de la part du représentant de l'Etat notifiée dans le délai de deux mois à compter de la date de la réception de la demande, son avis est réputé favorable. »

IV. - Le quinzième alinéa de l'article L. 422-2 et le quatorzième alinéa de l'article L. 422-3 du même code sont complétés par une phrase ainsi rédigée : « A défaut d'opposition de sa part notifiée dans le délai de deux mois à compter de la date de la réception de la demande, son avis est réputé favorable. »

Article 54

A l'article 110 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, la référence à l'année « 2013 » est remplacée par une référence à l'année « 2018 ».

Section 2

Réformer les missions et procédures de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS)**Article 55**

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

1° Au deuxième alinéa de l'article L. 423-3, après les mots : « l'autorité administrative », sont ajoutés les mots : « et à la caisse de garantie du logement locatifs social. » ;

2° L'article L. 452-1 est ainsi modifié :

a) La dernière phrase du sixième alinéa est complétée par les mots : « et participer au financement de l'Agence nationale pour l'information pour le logement. » ;

b) Le dernier alinéa est abrogé ;

3° L'article L. 452-1-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Elle gère également les fonds institués par les articles L. 300-2 et L. 302-9-3. » ;

4° Le premier alinéa de l'article L. 452-2 est remplacé par les dispositions suivantes :

« La caisse est administrée par un conseil d'administration composé de six représentants de l'Etat et de cinq représentants de l'Union sociale pour l'habitat regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré, de la fédération des sociétés d'économie mixte et des fédérations des organismes agréés en application de l'article L. 365-2 ainsi qu'une personnalité qualifiée, désignée par le ministre chargé du logement après avis des représentants des organismes d'habitations à loyer modéré à raison de ses compétences dans le domaine du logement. » ;

5° L'article L. 452-2-1 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Une commission de réorganisation des organismes de logement locatif social est placée auprès du conseil d'administration de la caisse visée à l'article L. 452-2 et composée majoritairement de représentants de l'union sociale pour l'habitat regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré, de la fédération groupant les sociétés d'économie mixte et des fédérations des organismes agréés en application de l'article L. 365-2. Cette commission statue sur les concours financiers précisés au quatrième alinéa de l'article L. 452-1. » ;

6° Après l'article L. 452-2-1, il est inséré un article L. 452-2-2 ainsi rédigé :

« Aucun membre du conseil d'administration ne peut prendre part au vote dans une affaire où il a un intérêt personnel et direct.

« Aucun membre des instances placées auprès du conseil d'administration ou de la commission de réorganisation ne peut prendre part au vote dans une affaire où il a un intérêt personnel et direct ou s'il représente directement une des parties intéressées. » ;

7° L'article L. 452-4 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « au premier trimestre de » sont supprimés et l'alinéa est complété par les mots : « de l'année précédant l'année de contribution. » ;

b) Les deuxième et troisième alinéas sont remplacés par les dispositions suivantes :

« La cotisation des organismes d'habitations à loyer modéré a pour assiette les loyers, indemnités d'occupation et redevances appelés au cours de la période de référence, définie comme la dernière année ou le dernier exercice clos précédant l'année de contribution, à raison des logements à usage locatif et des logements-foyers sur lesquels ils sont titulaires d'un droit réel. Pour les logements-foyers, la cotisation a pour assiette l'élément de la redevance équivalent au loyer.

« La cotisation des sociétés d'économie mixte et des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 a pour assiette les loyers, indemnités d'occupation et redevances appelés au cours de la période de référence pour les logements à usage locatif et les logements-foyers sur lesquels ils sont titulaires d'un droit réel et conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 ou, dans les départements d'outre-mer, construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat. Pour les organismes bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-2, seuls les produits locatifs appelés au titre de l'activité relevant de l'agrément sont soumis à la cotisation. » ;

c) Au quatrième alinéa, les mots : « du dernier exercice clos » sont remplacés par les mots : « de l'année précédant celle de la contribution. » ;

d) Le dernier alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le taux de la cotisation, qui ne peut excéder 1,5 % et le montant des réductions précisées aux alinéas précédents sont fixés par arrêté des ministres chargés du logement, de l'économie et des finances. » ;

8° Les trois premiers alinéas de l'article L. 452-4-1 sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Les organismes d'habitations à loyer modéré, les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 et les sociétés d'économie mixte, au titre des logements locatifs et des logements-foyers visés au troisième alinéa de l'article L. 452-4, versent, chaque année, une cotisation additionnelle à la Caisse de garantie du logement locatif social. La cotisation additionnelle est due pour l'année entière par le redevable qui exerce l'activité assujettie le 1^{er} janvier de l'avant-dernière année précédant l'année de contribution. La cotisation additionnelle comprend :

« a) Une part égale au produit d'une somme forfaitaire par le nombre de logements à usage locatif et d'unités de logements-foyers ouvrant droit à redevance sur lesquels l'organisme est titulaire d'un droit réel au 31 décembre de l'avant-dernière année précédant l'année de contribution. La somme forfaitaire est fixée chaque année, sans pouvoir excéder 10 €, par arrêté des ministres chargés du logement, de la ville, de l'économie et des finances après avis de l'union des habitations à loyer modéré regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré et avis de la fédération groupant les sociétés d'économie mixte ;

« b) Une part variable qui a pour assiette l'autofinancement net de l'organisme, déterminé à partir des comptes établis au titre de la période de référence, définie comme l'avant-dernière année ou l'avant-dernier exercice clos précédant l'année de contribution. L'autofinancement net est calculé en déduisant les remboursements d'emprunts liés à l'activité locative, à l'exception des remboursements anticipés, de la différence entre les produits et les charges locatifs de l'exercice. Pour le calcul de cette différence, ne sont pas pris en compte les dotations pour amortissements et provisions et leurs reprises, les donations, dons et legs, ainsi que certains produits ou charges exceptionnels ou de transfert définis par décret en Conseil d'Etat. Le montant de l'autofinancement net fait l'objet d'une réfaction en fonction du montant des produits locatifs assujettis, dont le pourcentage, qui ne peut être inférieur à 5 %, est fixé par un arrêté des ministres chargés du logement, de la ville, de l'économie et des finances, pris après avis de l'union sociale de l'habitat regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré et avis de la fédération groupant les sociétés d'économie mixte. Le montant de la part variable est calculé en appliquant à la base ainsi déterminée un taux fixé, dans les limites de 15 %, par un arrêté pris dans les mêmes formes. »

CHAPITRE IV
ELARGIR LES DELEGATIONS DE COMPETENCE EN MATIERE DE POLITIQUE DU LOGEMENT

Article 56

Le titre préliminaire du livre III du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

I. - L'article L. 301-5-1 est ainsi modifié:

1° Les deux premiers alinéas sont remplacés par dix-neuf alinéas ainsi rédigés :

« I. - Les dispositions du présent article concernent les établissements publics de coopération intercommunale mentionnés à l'article L. 301-3 et disposant d'un programme local de l'habitat exécutoire à l'exception des métropoles, de la métropole d'Aix-Marseille-Provence respectivement aux articles L. 5217-1 et L. 5218-1 du code général des collectivités locales.

« II. - Les établissements publics mentionnés au I peuvent demander au représentant de l'Etat d'exercer les compétences de l'Etat prévues aux articles 17, 17-1, 17-2 et 20 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 dès lors qu'ils disposent d'un observatoire local des loyers tel que prévu à l'article 16 de la loi précitée.

« Les établissements mentionnés au I peuvent demander à conclure une convention avec l'Etat, par laquelle celui-ci leur délègue les compétences mentionnées au IV et V.

« Les établissements qui comprennent des territoires tels que définis à l'article 232 du code général des impôts ne peuvent demander à conclure une telle convention que s'ils exercent les compétences de l'Etat prévues aux articles 17, 17-1, 17-2 et 20 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et, pour ce faire, disposent d'un observatoire local des loyers tel que prévu à l'article 16.

« Le représentant de l'Etat dans le département, saisi d'une demande tendant à la conclusion d'une convention, notifie, dans un délai de trois mois, son accord ou son refus, qui est motivé.

« Cette convention est conclue pour une durée de six ans renouvelable.

« Elle ne peut pas être conclue ou renouvelée avec un établissement public de coopération intercommunale lorsque le représentant de l'Etat estime que les demandes motivées de modifications mentionnées aux cinquième et sixième alinéas de l'article L. 302-2 n'ont pas suffisamment été prises en compte par l'établissement public de coopération intercommunale.

« Elle peut être dénoncée par le représentant de l'Etat lorsque les résultats du bilan triennal d'exécution du programme local de l'habitat mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 302-3 sont manifestement insuffisants par rapport aux objectifs définis dans la convention.

« III. - La convention précise, en application des plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées et en tenant compte des programmes locaux de l'habitat et des actions de rénovation urbaine au sens de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, les objectifs poursuivis et les actions à mettre en œuvre en matière de réalisation, de réhabilitation et de démolition de logements locatifs sociaux et de places d'hébergement destinées à accueillir les personnes et les familles visées aux articles 1^{er} et 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, ainsi qu'en matière de rénovation de l'habitat privé, notamment dans le cadre d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat.

« Elle précise, par commune, les objectifs et actions menées dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne.

« Cette convention précise, le cas échéant, les conditions dans lesquelles l'établissement public de coopération intercommunale devient, sur son territoire, le garant du droit à un logement décent et indépendant.

« IV. - Lorsqu'une convention de délégation est conclue, la délégation porte obligatoirement sur les compétences suivantes :

« a) L'attribution des aides au logement locatif social et la notification aux bénéficiaires ;

« b) L'attribution des aides en faveur de l'habitat privé par délégation de l'Agence nationale de l'habitat.

« V. - La délégation peut également porter sur tout ou partie des compétences suivantes :

« a) La garantie du droit à un logement décent et indépendant mentionné au chapitre préliminaire du titre préliminaire du livre III ainsi qu'aux articles L. 441-2-3 et L. 441-2-3-1 et pour exercer cette garantie, la délégation de tout ou partie des réservations de logements dont le représentant de l'Etat dans le département bénéficie en application de l'article L. 441-1, à l'exception des logements réservés au bénéfice des agents civils et militaires de l'Etat ;

« b) La mise en œuvre de la procédure de réquisition avec attributaire prévue aux articles L. 642-1 à L. 642-28.

« c) La gestion de la veille sociale, de l'accueil, de l'hébergement et de l'accompagnement au logement de toute personne ou famille sans domicile ou éprouvant des difficultés particulières d'accès au logement en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, dans le respect des dispositions prévues aux articles L. 345-2-2 et L. 345-2-3 du code l'action sociale et des familles, ainsi que le financement des organismes et dispositifs qui y contribuent, mentionnés aux articles L. 312-1-I-8, L. 322-1, L. 345-2 du code de l'action sociale et des familles et aux articles L. 365-1, L. 631-11 et L. 633-1 du présent code.

« VI. - La convention de délégation fixe d'une part, dans la limite des dotations ouvertes en loi de finances, le montant des droits à engagement alloués à l'établissement public de coopération intercommunale et, d'autre part, le montant des crédits que celui-ci affecte sur son propre budget à la réalisation des objectifs de la convention. Elle précise annuellement, au sein des droits à engagement alloués, les parts affectées au logement social ou à l'hébergement d'une part, à l'habitat privé d'autre part. » ;

2° Au troisième alinéa, les mots : « L'établissement public de coopération intercommunale attribue les » sont remplacés par les mots : « Elle définit les conditions d'attribution des » et au début de la troisième phrase, les mots : « La convention » sont remplacés par le mot : « Elle » ;

3° Au quatrième alinéa, les mots : « Les décisions d'attribution des aides en faveur de l'habitat privé sont » sont remplacés par les mots : « Elle définit les conditions d'attribution des aides en faveur de l'habitat privé faisant l'objet de décisions » ;

4° Aux cinquième, sixième, septième et dixième alinéas, les mots : « La convention » sont remplacés par le mot : « Elle » ;

5° Les onzième et douzième alinéas sont supprimés.

II. - L'article L. 302-1 est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, avant les mots : « Le programme local de l'habitat », est inséré un : « I. - » ;

2° Au troisième alinéa, avant les mots : « Le programme local de l'habitat », est inséré un : « II. - » ;

3° Au quatrième alinéa, après les mots : « plan départemental d'action pour le logement » sont insérés les mots « et l'hébergement » ;

4° Au cinquième alinéa, avant les mots : « Le programme local de l'habitat comporte », est inséré un : « III. - » et les mots : « au sens du troisième alinéa de l'article 4 » sont remplacés par les mots « au sens du III de l'article 4 » ;

5° Au septième alinéa :

a) Avant les mots : « Le programme local de l'habitat indique », est inséré un : « IV. - » ;

b) Après les mots : « dans le respect » sont insérés les mots : « du droit au logement et » ;

6° Le neuvième alinéa est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« - les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé, et les actions à destination des copropriétés en difficulté, notamment les actions de prévention et d'accompagnement. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat, le cas échéant, les opérations de requalification des copropriétés dégradées et les actions de lutte contre l'habitat indigne ; »

7° Le vingt et unième alinéa est supprimé.

III. - Au deuxième alinéa de l'article L. 302-2, les mots : « plan local de l'urbanisme » sont remplacés par les mots : « schéma de cohérence territoriale et de documents d'urbanisme » ;

IV. - Après l'article L. 302-4-1 est inséré sont insérés deux articles ainsi rédigés :

« Art. L. 302-4-2. - I. - Au terme des six ans, le programme local de l'habitat peut être prorogé pour une durée d'un an par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après accord du représentant de l'Etat dans le département, lorsque l'établissement public de coopération intercommunale a pris une délibération engageant l'élaboration d'un nouveau programme local de l'habitat ou d'un plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat conformément aux dispositions prévues à l'article 19 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement. Cette prorogation peut être renouvelée deux fois dans les mêmes conditions que celles prévues pour la prorogation initiale.

« II. - En cas d'élargissement du périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale ou de création d'un nouvel établissement public de coopération intercommunale par fusion de plusieurs établissements publics de coopération intercommunale, cet établissement public de coopération intercommunale est considéré comme doté d'un programme local de l'habitat exécutoire reprenant les orientations et programmes d'action du ou des programmes locaux de l'habitat préexistants jusqu'à l'approbation d'un programme local de l'habitat couvrant le nouveau périmètre. Si dans ce délai, le ou les programmes locaux de l'habitat préexistants arrivent à échéance, ils peuvent être prorogés pendant une durée maximum d'un an, après accord du représentant de l'Etat dans le département, lorsque l'établissement public de coopération intercommunale a pris une délibération engageant l'élaboration d'un nouveau programme local de l'habitat.

« La prorogation mentionnée à l'alinéa précédent peut être renouvelée deux fois, dans les mêmes conditions que celles prévues pour la prorogation initiale.

« Art. L. 302-4-3. - Les articles L. 302-1, L. 302-2, L. 302-3 et L. 302-4 et L. 302-4-2 sont applicables à la Métropole de Lyon définie à l'article L. 3611-1 du code général des collectivités territoriales. »

V. - Les conventions conclues en application de l'article L. 301-5-1 du code de la construction et l'habitation dans sa version antérieure à la promulgation de la présente loi peuvent faire l'objet d'un avenant pour prendre en compte les dispositions de l'article L. 301-5-1 et de l'article L. 301-5-1-1 tels que modifiés par la présente loi ;

VI. - Jusqu'au 31 décembre 2016 et afin de prendre en compte les dispositions de la présente loi, les programmes locaux de l'habitat adoptés avant sa promulgation peuvent être adaptés selon la procédure de modification prévue à l'article L. 302-4 du code de la construction de l'habitation.

CHAPITRE V
**REFORMER LA GOUVERNANCE DE LA PARTICIPATION DES EMPLOYEURS
A L'EFFORT DE CONSTRUCTION**

Article 57

I. - Dans le code de la construction et de l'habitation, les mots : « Union d'économie sociale du logement » sont remplacés par les mots : « Union des entreprises et des salariés pour le logement ».

II. - Le même code est ainsi modifié :

1° L'article L. 313-3 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« Les ressources de la participation des employeurs à l'effort de construction sont composées des versements des employeurs, des remboursements du principal des prêts antérieurement consentis à l'aide de ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction, des produits financiers consolidés des collecteurs agréés et de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement, des emprunts de cette dernière ainsi que, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, de l'affectation de tout ou partie du résultat des collecteurs agréés. Sont déduits de ces ressources les remboursements aux employeurs par les organismes collecteurs des versements au titre de la participation antérieurement réalisés sous forme de prêts, ainsi que le remboursement des emprunts à plus d'un an souscrits par l'union auprès d'un établissement de crédit ou assimilé. » ;

b) Au huitième alinéa, après les mots : « de réflexion » sont insérés les mots : « dans le domaine du logement et de la politique de la ville » et les mots : « associations agréées » sont remplacés par les mots : « organismes agréés » ;

c) Au dixième alinéa, les mots : « Ces interventions » sont remplacés par les mots : « Les interventions mentionnées aux a à g » ;

d) Au onzième alinéa, les mots : « ressources consacrées aux » sont remplacés par les mots : « interventions au titre des » ;

e) Les deux derniers alinéas sont remplacés par six alinéas ainsi rédigés :

« Une fraction des ressources mentionnées au premier alinéa est affectée au financement des investissements et des charges nécessaires au fonctionnement des organismes mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 313-18 et de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement.

« La nature et les règles d'utilisation des emplois, les enveloppes minimales et maximales consacrées à chaque emploi ou catégorie d'emplois ainsi que le montant maximal annuel de la fraction des ressources mentionnée au douzième alinéa sont fixés par convention conclue entre l'Etat et l'Union des entreprises et des salariés pour le logement. Cette convention est établie pour une durée de cinq ans. Elle est publiée au Journal officiel de la République française.

« Au cours de la troisième année d'application de la convention mentionnée à l'alinéa précédent, après évaluation de ses premières années d'application, une concertation est engagée entre l'Etat et l'Union relative aux dispositions prévues pour les deux dernières années d'application de la convention. Cette concertation peut donner lieu à un avenant à la convention.

« En cas de différend relatif à l'application ou au respect de la convention, l'Etat ou l'Union saisit une commission arbitrale composée de cinq membres, dont deux sont désignés par l'Etat, deux sont désignés par l'union et un est désigné d'un commun accord par l'Etat et l'Union. Cette commission est compétente pour interpréter la convention, enjoindre aux parties de la respecter et prononcer des réaffectations, selon des modalités précisées par la convention. La décision de la commission arbitrale est obligatoire et ne peut pas être frappée d'appel. Elle doit être rendue dans un délai de trois mois à compter de la saisine de la commission.

« En l'absence de nouvelle convention, la nature et les règles d'utilisation des emplois prévues par la précédente convention demeurent applicables, ainsi que les enveloppes consacrées à chaque emploi ou catégorie d'emploi fixées par la précédente convention pour sa dernière année d'application.

« Le Parlement est informé des prévisions et de la répartition des ressources de la participation des employeurs à l'effort de construction entre chacune des catégories d'emplois ainsi que de l'état d'exécution de la convention mentionnée au présent article, par un document de programmation transmis au Parlement lors du dépôt des projets de loi de finances. » ;

2° L'article L. 313-8 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « et L. 612-3 » sont remplacés par les mots : « , L. 612-3 et L. 612-4 », les mots : « fixés par décret en Conseil d'Etat » sont supprimés et les mots : « auxdits articles L. 612-1 et L. 612-2 » sont remplacés par les mots : « auxdits articles L. 612-1, L. 612-2 et L. 612-4. » ;

b) Le premier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Ces organismes établissent également un rapport de gestion de l'organisme publié dans les mêmes conditions que leurs comptes annuels. » ;

c) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Ils établissent des comptes combinés selon les règles définies par règlement de l'Autorité des normes comptables, publiés dans les mêmes conditions que leurs comptes annuels ainsi que d'un rapport de gestion. » ;

3° L'article L. 313-13 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa du I est complété par les mots : « et en informe l'Union des entreprises et des salariés pour le logement, lorsque l'organisme est un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-18. » ;

b) Au second alinéa du I, le mot : « recommandations » est remplacé par le mot : « directives » ;

c) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« V. - L'Union des entreprises et des salariés pour le logement est informée des sanctions prononcées à l'encontre des organismes collecteurs agréés mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 313-18. » ;

4° L'article L. 313-14 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« L'agence en informe l'Union des entreprises et des salariés pour le logement. » ;

5° L'article L. 313-15 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, le mot « judiciaire » est remplacé par les mots : « pour quelque cause que ce soit, » et, après les mots : « par la liquidation » sont insérés les mots : « ou la situation active et passive ainsi que de l'ensemble des droits et obligations de l'organisme » ;

b) Les deuxième et troisième alinéas sont supprimés ;

c) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« L'organisme mentionné à l'alinéa précédent est désigné par le ministre chargé du logement, sur proposition de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement formulée dans un délai d'un mois suivant la dissolution ou la liquidation et après avis de l'agence. » ;

6° L'article L. 313-17 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Ses statuts, approuvés par décret, prévoient qu'elle est administrée par un conseil d'administration ou par un directoire placé sous le contrôle d'un conseil de surveillance. » ;

7° Le troisième alinéa de l'article L. 313-18 est supprimé ;

8° L'article L. 313-19 est ainsi modifié :

a) Après le 2°, est inséré un 2° *bis* ainsi rédigé :

« 2° *bis* Conclut avec l'Etat la convention prévue à l'article L. 313-3. Cette convention s'impose à l'ensemble des associés collecteurs ; »

b) Au 3°, le mot : « nationales » est supprimé et les mots : « par les associés collecteurs » sont remplacés par les mots : « notamment pour la mise en œuvre de la convention mentionnée au 2° *bis* par les associés collecteurs et leurs filiales mentionnées à l'article L. 313-27 ou ayant le statut d'organisme d'habitations à loyer modéré, » ;

c) Le 3° est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« A cet effet, l'Union fixe aux associés collecteurs des objectifs par emplois ou catégories d'emplois pour la mise en œuvre de la convention mentionnée à l'article L. 313-3 ainsi que des engagements pris avec des collectivités territoriales et tout autre organisme.

« L'Union peut exiger des associés collecteurs qui ne respectent pas ces objectifs, après que l'associé collecteur a été mis en mesure de présenter ses observations, le versement d'une contribution au fonds d'intervention mentionné au III de l'article L. 313-20, jusqu'à concurrence des ressources non employées ; » ;

d) Au 5°, les mots : « mentionnées à l'article L. 422-2 » sont remplacés par les mots : « mentionnées aux articles L. 422-2, L. 422-3 et L. 481-1 » ;

e) Le dernier alinéa du 5° est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« - assurer le respect des principes qu'elle fixe en matière de déontologie et de rémunération des dirigeants dans les organismes contrôlés par les organismes collecteurs ou par elle-même, ainsi que dans les groupements d'intérêt économique ou toute autre structure de coopération comprenant l'union ou un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-18 ;

« - l'équilibre entre les ressources et les emplois et la liquidité des organismes collecteurs mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 313-18 et des fonds mentionnés à l'article L. 313-20 ; »

f) Le dernier alinéa du 6° est remplacé par quatre alinéas ainsi rédigés :

« - l'amélioration de la gestion et de la performance des associés collecteurs et de leurs filiales, à l'exception de celles d'entre ces sociétés qui ont le statut d'organisme d'habitations à loyer modéré ainsi que dans les groupements d'intérêt économique ou toute autre structure de coopération comprenant l'Union ou un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-18.

« A ce titre, elle assure un suivi et une évaluation de la gestion des associés collecteurs.

« - l'animation de la politique de gestion des risques des associés collecteurs, des associations visées aux articles L. 313-33 et L. 313-34, et des filiales des associés collecteurs mentionnées à l'article L. 313-27, à l'exception de celles d'entre ces sociétés qui ont le statut d'organisme d'habitations à loyer modéré ainsi que dans les groupements d'intérêt économique ou toute autre structure de coopération comprenant l'union ou un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-18 ;

« - la cohérence des interventions et de l'organisation territoriales des associés collecteurs et de leurs filiales. A cette fin, l'Union approuve les fusions entre les organismes collecteurs mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 313-18 ; »

g) Le 7° est remplacé par les dispositions suivantes :

« 7° Elabore, dans l'intérêt commun et pour la mise en œuvre de ses missions définies au présent article, des directives.

« Les directives s'imposent aux associés collecteurs, et lorsqu'elles sont élaborées aux fins mentionnées aux 3°, 5° et 6°, à leurs filiales, y compris celles d'entre ces sociétés qui ont le statut d'organisme d'habitations à loyer modéré. Elles s'imposent aux organismes mentionnés au cinquième alinéa du 5° du présent article dans le champ qui y est défini. Les organismes collecteurs mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 313-18 veillent à l'application par leurs filiales et par les organismes mentionnés au cinquième alinéa du 5° des directives en tant que ces filiales et organismes sont concernés.

« Les missions mentionnées au 3°, aux deux derniers alinéas du 5° et aux sixième et huitième alinéas du 6° du présent article, donnent obligatoirement lieu à une directive. » ;

h) Au premier alinéa du 8°, le mot : « nationales » est supprimé ;

i) Le 8° est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« L'Union peut saisir l'agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction des manquements des associés collecteurs aux directives mentionnées au 7°. » ;

j) Après le 9°, sont insérés cinq alinéas ainsi rédigés :

« 10° Peut, pour la gestion des intérêts communs aux associés collecteurs, dans les limites fixées par ses statuts et lorsque l'intervention d'un ou plusieurs organismes collecteurs ne permettrait pas d'atteindre les fins recherchées dans les mêmes conditions, à partir des ressources définies à l'article L. 313-3, constituer et participer à des structures de coopération, et acquérir ou céder des titres de sociétés, à l'exception des sociétés ayant le statut d'organisme d'habitation à loyer modéré ;

« 11° Peut procéder à des opérations de trésorerie avec les associés collecteurs et les associations mentionnées aux articles L. 313-33 et L. 313-34 ;

« 12° Etablit et publie des comptes combinés selon les règles définies par règlement de l'Autorité des normes comptables par agrégation des comptes de l'union, des associations mentionnées aux articles L. 313-33 et L. 313-34 et des organismes collecteurs mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 313-18.

« Sont également établis et publiés, le rapport des commissaires aux comptes ainsi qu'un rapport sur la gestion de l'ensemble formé par l'Union et les entités mentionnées à l'alinéa précédent ;

« 13° Peut opposer son *veto* à la nomination des directeurs généraux des associés collecteurs. » ;

k) Le dernier alinéa est supprimé ;

9° L'article L. 313-20 est ainsi modifié :

a) Au V, après les mots : « sa contribution » sont insérés les mots : « , le cas échéant sans contrepartie, » et après les mots : « de transferts » sont insérés les mots : « ou nantissements » ;

b) Après le sixième alinéa du V, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque l'Union contracte un emprunt à plus d'un an, celle-ci et les organismes collecteurs agréés mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 313-18 sont solidairement tenus à son remboursement. » ;

c) Au VI, après les mots : « règles de gestion et de fonctionnement » sont insérés les mots : « du fonds d'intervention, » ;

d) Il est ajouté un VII ainsi rédigé :

« VII. - Les créances de toute nature constituées avec des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction et détenues par les associés collecteurs de l'Union peuvent être cédées ou données en nantissement à un établissement de crédit ou assimilé ou à l'union par la seule remise du bordereau prévu à l'article L. 313-23 du code monétaire et financier.

« Les créances cédées ou données en nantissement à l'union dans les conditions de l'alinéa précédent peuvent être cédées ou données en nantissement par l'Union à un établissement de crédit ou assimilé par la seule remise du bordereau prévu à l'article L. 313-23 du code monétaire et financier.

« Ces cessions ou nantissemments sont soumis aux obligations prévues aux articles L. 313-23 à L. 313-29 de ce même code à l'exception de celles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 313-23.

« Les cessions ou nantissemments de créances des associés collecteurs à l'union peuvent ne pas faire l'objet de contreparties. » ;

10° L'article L. 313-21 est ainsi modifié :

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

« Le conseil de surveillance ou le conseil d'administration de l'Union arrête les directives mentionnées à l'article L. 313-19 et les avis de l'Union prévus par la loi ou la réglementation. Il autorise le recours à l'emprunt. »

« Lorsque l'Union est administrée par un directoire placé sous le contrôle d'un conseil de surveillance, ce dernier détermine les orientations de l'activité de l'Union et veille à leur mise en œuvre. Il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de l'Union et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Le directoire est chargé de la mise en œuvre des délibérations prises par le conseil de surveillance. Il rend compte de son activité à chaque réunion du conseil de surveillance.

« Lorsque l'Union est administrée par un conseil d'administration, les fonctions de président sont incompatibles avec les fonctions de directeur général. » ;

b) Au deuxième alinéa, après les mots : « conseil de surveillance » sont insérés les mots : « ou le conseil d'administration » ;

c) Le dernier alinéa est supprimé ;

11° L'article L. 313-22 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« Le budget et les comptes annuels de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement ainsi que les comptes combinés établis en application de l'article L. 313-19 sont arrêtés par le conseil de surveillance ou le conseil d'administration. » ;

b) Au second alinéa, après les mots : « conseil de surveillance » sont insérés les mots : « ou au conseil d'administration » ;

c) Il est ajouté trois alinéas ainsi rédigés :

« Le cadrage financier qui détermine les orientations de l'utilisation des ressources de la participation des employeurs à l'effort de construction par les associés collecteurs est présenté chaque année au conseil de surveillance ou au conseil d'administration.

« L'état d'exécution de la convention mentionnée à l'article L. 313-3 est présenté chaque trimestre au conseil de surveillance ou au conseil d'administration. Cette présentation porte notamment sur le montant des ressources consacrées à chaque emploi.

« La mise en œuvre des directives mentionnées au dernier alinéa du 7° de l'article L. 313-19 est présentée chaque année au conseil de surveillance ou au conseil d'administration. » ;

12° L'article L. 313-23 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, après les mots : « conseil de surveillance » sont insérés les mots : « ou au conseil d'administration » ;

b) Au troisième alinéa, après les mots : « la prise de la délibération, » sont insérés les mots : « demander conjointement une deuxième délibération. Dans le même délai, ils peuvent » ;

c) Le quatrième alinéa est complété par les mots : « ou avec l'atteinte des fins mentionnées à l'article L. 313-19 » ;

d) Après le quatrième alinéa sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« - aux délibérations compromettant le remboursement des emprunts souscrits par l'Union ;

« - aux délibérations fixant pour l'union un budget manifestement surévalué au regard de ses missions ; »

e) Le dernier alinéa est complété par les mots : « ou à la convention mentionnée à l'article L. 313-3. » ;

13° L'article L. 313-25 est ainsi modifié :

a) Au deuxième alinéa, les mots : « , dans la limite d'un plafond fixé par l'autorité administrative » sont supprimés ;

b) Au quatrième alinéa, le mot : « qui » est remplacé par les mots : « , dans la limite d'un plafond fixé par arrêté. Ce montant » ;

c) Le dernier alinéa est supprimé ;

14° Le premier alinéa de l'article L. 313-26-2 est complété par les mots : « Une part de ces attributions peut être réservée à des personnes hébergées ou logées temporairement dans un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale. Un accord passé avec le représentant de l'Etat dans le département ou, en Ile-de-France, dans la région, fixe les modalités d'application du présent alinéa. » ;

15° Au premier alinéa de l'article L. 313-27, les mots : « ne peut être ni supérieur à leur valeur dans la situation nette de la société ni supérieur à leur valeur nominale majorée de 50 % » sont remplacés par les mots : « est limité au montant du nominal de ces parts ou actions, majoré pour chaque année ayant précédé la cession sans pouvoir excéder vingt années d'un intérêt calculé au taux servi au 31 décembre de l'année considérée aux détenteurs d'un livret A majoré de 1,5 point et diminué des dividendes versés pendant la même période » ;

16° L'article L. 313-28 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, après les mots : « Les statuts des sociétés » il est inséré le mot : « immobilières » ;

b) Au quatrième alinéa, le mot : « sera » est remplacé par le mot : « est » ;

17° A l'article L. 313-29, les 1° à 7° sont remplacés par deux alinéas ainsi rédigés :

« 1° Les personnes tombant sous le coup des interdictions prévues aux articles L. 241-3 et L. 241-4 ;

« 2° Pendant un délai de dix ans, les personnes interdites et les personnes suspendues en application de l'article L. 313-13. » ;

18° L'article L. 313-32-1 est abrogé ;

19° Le deuxième alinéa de l'article L. 313-33 est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« Trois commissaires du Gouvernement représentent l'Etat auprès de l'association. Chaque commissaire du Gouvernement peut disposer d'un suppléant. Ils disposent des mêmes pouvoirs au sein de l'association que ceux mentionnés à l'article L. 313-23. Toutefois, le pouvoir mentionné au quatrième alinéa de l'article L. 313-23 s'applique également, dans les mêmes conditions, aux délibérations modifiant l'équilibre financier du fonds mentionné au IV de l'article L. 313-20. L'article L. 313-22 s'applique également à l'association. » ;

20° Le deuxième alinéa de l'article L. 313-34 est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« Trois commissaires du Gouvernement représentent l'Etat auprès de l'association. Chaque commissaire du Gouvernement peut disposer d'un suppléant. Ils disposent des mêmes pouvoirs au sein de l'association que ceux mentionnés à l'article L. 313-23. Toutefois, le pouvoir mentionné au quatrième alinéa de l'article L. 313-23 s'applique également, dans les mêmes conditions, aux délibérations modifiant l'équilibre financier de l'association et de ses filiales. L'article L. 313-22 s'applique également à l'association. » ;

21° Le premier alinéa de l'article L. 313-35 est complété par une phrase ainsi rédigée :
« Une part de ces attributions peut être réservée à des personnes hébergées ou logées temporairement dans un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale. »

III. - L'article 8 de la loi n° 96-1237 du 30 décembre 1996 relative à l'Union d'économie sociale du logement est abrogé.

IV. - Les dispositions réglementaires prises en application du dernier alinéa de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la présente loi, restent applicables jusqu'à la date d'effet de la première convention mentionnée à cet article dans sa rédaction issue de la présente loi.

V. - Les obligations comptables résultant de l'article L. 313-8 et du 12° de l'article L. 313-19 du code de la construction et de l'habitation, dans leur rédaction issue de la présente loi, sont applicables à compter des comptes de l'exercice 2015.

VI. - Les agréments accordés aux organismes agréés par le ministre chargé du logement aux fins de collecter la participation des employeurs à l'effort de construction en application de l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la présente loi, et ayant le statut d'organismes d'habitations à loyer modéré ou de sociétés d'économie mixte exerçant à titre principal une activité de construction, d'acquisition ou de gestion de logements sociaux, demeurent valables jusqu'au 31 décembre 2014, sous réserve du respect des conditions de maintien d'agrément.

Jusqu'au 31 décembre 2014, les dispositions de l'article L. 313-32-1 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la présente loi, s'appliquent à ces organismes.

A compter du 1^{er} janvier 2015, l'agrément des organismes mentionnés au premier alinéa est retiré de plein droit, sans notification préalable. Leurs droits et obligations sont transférés aux organismes mentionnés au premier alinéa de l'article L. 313-18.

VII. - Au 3^o du I de l'article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « deux représentants de l'Union d'économie sociale du logement ainsi qu' » sont supprimés.

TITRE IV MODERNISER LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION ET D'URBANISME

CHAPITRE I^{ER} DEVELOPPEMENT DE LA PLANIFICATION STRATEGIQUE

Article 58

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

1^o L'article L. 111-1-1 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. L. 111-1-1. - I. - Les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec :*

« 1^o Les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral prévues aux articles L. 145-1 à L. 146-9 ;

« 2^o Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes prévues aux articles L. 147-1 et suivants ;

« 3^o Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;

« 4^o Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion ;

« 5^o Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse ;

« 6^o Les chartes des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux ;

« 7^o Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux ;

« 8^o Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux ;

« 9^o Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1^o et 3^o du même article L. 566-7, lorsque ces plans sont approuvés ;

« 10° Les directives de protection et de mise en valeur des paysages.

« II. - Les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur doivent prendre en compte, s'il y a lieu :

« 1° Les schémas régionaux de cohérence écologique ;

« 2° Les plans climat-énergie territoriaux ;

« 3° Les schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine ;

« 4° Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics ;

« Lorsqu'un des documents mentionnés aux I et II du présent article est approuvé après l'approbation d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma de secteur, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible avec ce document ou prendre en compte ce dernier dans un délai de trois ans.

« III. - Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur.

« Lorsqu'un schéma de cohérence territoriale ou un schéma de secteur est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, d'un document en tenant lieu ou d'une carte communale, ces derniers doivent, si nécessaire, être rendus compatibles avec le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur dans un délai d'un an.

« En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les documents et objectifs mentionnés au I du présent article et prendre en compte les documents mentionnés au II du présent article.

« Lorsqu'un de ces documents ou objectifs est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, d'un document en tenant lieu ou d'une carte communale, ces derniers doivent, si nécessaire, être rendus compatibles ou le prendre en compte dans un délai de trois ans.

« Les dispositions des directives territoriales d'aménagement qui précisent les modalités d'application des articles L. 145-1 et suivants sur les zones de montagne et des articles L. 146-1 et suivants sur les zones littorales s'appliquent aux personnes et opérations qui y sont mentionnées.

« IV. - Une directive territoriale d'aménagement peut être modifiée par le représentant de l'Etat dans la région ou, en Corse, par le représentant de l'Etat dans la collectivité territoriale de Corse lorsque la modification ne porte pas atteinte à l'économie générale de la directive. Le projet de modification est soumis par le représentant de l'Etat dans le département à enquête publique dans les conditions définies par le chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement.

« Lorsque la modification ne porte que sur un ou plusieurs établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme ou sur une ou plusieurs communes non membres d'un tel établissement public, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces établissements publics ou de ces communes. » ;

2° Le premier alinéa de l'article L. 111-6-1 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut être supérieure à la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce, et ne peut être supérieure aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce pour les ensembles commerciaux de plus de 5 000 m² de surface de plancher. Les espaces paysagers en pleine terre sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. » ;

3° L'article L. 122-1-9 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. L. 122-1-9. - Le document d'orientation et d'objectifs précise les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal.

« Il comprend un document d'aménagement commercial qui définit les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte l'objectif de revitalisation des centres-villes, la cohérence entre équipements commerciaux, la desserte de ces équipements en transports, notamment collectifs, la maîtrise des flux de marchandises, la nécessité d'une consommation économe de l'espace et de la protection de l'environnement, des paysages, de l'architecture et du patrimoine bâti.

Le document d'aménagement commercial détermine les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire.

« Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties et l'optimisation du stationnement. Elles portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur intégration dans l'environnement, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux. » ;

4° L'article L. 122-1-12 est abrogé ;

5° L'article L. 122-1-14 est abrogé. Toutefois, l'élaboration des schémas de secteur dont le périmètre a été délimité par délibération de l'établissement public porteur de schéma de cohérence territoriale en application de l'article R. 122-11 du code de l'urbanisme avant la date de publication de la présente loi, peut être poursuivie après cette date conformément aux dispositions applicables antérieurement jusqu'à leur approbation. Ces schémas, ainsi que ceux approuvés avant la date de publication de la présente loi, continuent à produire leurs effets et sont régis par les dispositions applicables antérieurement à cette date ;

6° L'article L. 122-1-16 est ainsi modifié :

a) Après les mots : « à l'article L. 122-4 » est inséré le mot : « le » ;

b) Après le mot : « transmet » sont insérés les mots : « à chaque établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et » ;

c) Les mots : « le document d'orientation et d'objectifs » sont supprimés.

7° L'article L. 122-2 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. L. 122-2. - I. - Dans les communes qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, les zones et secteurs suivants ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme :

« 1° Les zones à urbaniser d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu délimitées après le 1^{er} juillet 2002 ;

« 2° Les zones naturelles et agricoles dans les communes couvertes par un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu ;

« 3° Les secteurs non constructibles des cartes communales.

« II. - Dans les communes qui ne sont couvertes, ni par un schéma de cohérence territoriale applicable, ni par un document d'urbanisme, les secteurs situés en dehors des parties actuellement urbanisées des communes ne peuvent être ouverts à l'urbanisation pour autoriser les projets mentionnés au 3° de l'article L.111-1-2.

« III. - Dans les communes qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L. 752-1 du code de commerce ni d'autorisation en application des articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée, à l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après l'entrée en vigueur de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat.

« IV. - Jusqu'au 30 juin 2015, les dispositions des I, II et III du présent article ne sont pas applicables dans les communes situées à plus de quinze kilomètres du rivage de la mer ou à plus de quinze kilomètres de la limite extérieure d'une unité urbaine de plus de quinze mille habitants au sens du recensement général de la population.

« V. - Pour l'application du présent article, les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer mentionnés à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales, le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu par l'article L. 141-1 et le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales et, jusqu'à l'approbation de celui-ci, le schéma d'aménagement de la Corse maintenu en vigueur par l'article 13 de la loi n° 2002-92 du 22 janvier 2002 relative à la Corse ont valeur de schéma de cohérence territoriale. » ;

8° Après l'article L. 122-2, il est inséré un article L. 122-2-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 122-2-1. - Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 122-2 avec l'accord du préfet donné après avis de la commission départementale de consommation d'espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

« Toutefois, jusqu'au 31 décembre 2016, lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté, la dérogation prévue à l'alinéa précédent est accordée par l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

« La demande de dérogation aux dispositions du III de l'article L. 122-2 est présentée par le demandeur de l'autorisation. Le bénéficiaire de la dérogation ou, en cas de défaillance, la société mère, est responsable de l'organisation du démantèlement de l'implantation autorisée et de la remise en état de ses terrains d'assiette, dès qu'il est mis fin à l'exploitation.

« Un décret en Conseil d'Etat détermine les prescriptions générales régissant les opérations de démantèlement et de remise en état d'un site mentionnées à l'alinéa précédent. Il détermine également les conditions de constatation par le préfet de département de la carence de l'exploitant ou de la société propriétaire du site pour conduire ces opérations. » ;

9° L'article L. 122-3 est ainsi modifié :

a) Dans la deuxième phrase du I, le mot : « zones » est remplacé par le mot : « espaces » ;

b) Après le premier alinéa du II, il est inséré un nouvel alinéa ainsi rédigé : « Ce périmètre permet de prendre en compte de façon cohérente les besoins de protection des espaces naturels et agricoles et les besoins et usages des habitants en matière d'équipements, de logements, de services et d'emplois selon des critères définis par décret en Conseil d'Etat. » ;

c) Le premier alinéa du IV est ainsi modifié :

- après les mots : « que le périmètre retenu » sont insérés les mots : « répond aux critères mentionné au troisième alinéa du présent article et » ;

- il est complété par la phrase suivante :

« Sans préjudice des dispositions de l'article L.123-1-7, tout périmètre de schéma de cohérence territoriale arrêté à compter du 1^{er} juillet 2014 inclut le périmètre d'au moins deux établissements publics de coopération intercommunale. » ;

10° L'article L. 122-4 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. L. 122-4.* - Le schéma de cohérence territoriale est élaboré par :

« *a)* Un établissement public de coopération intercommunale compétent ;

« *b)* Un syndicat mixte constitué exclusivement des communes et établissements publics de coopération intercommunale compétents compris dans le périmètre du schéma ;

« *c)* Un syndicat mixte si les communes et les établissements publics de coopération intercommunale compétents compris dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale ont tous adhéré à ce syndicat mixte et lui ont transféré la compétence en matière de schéma de cohérence territoriale. Dans ce cas, seuls les communes et les établissements publics de coopération intercommunale compris dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale prennent part aux délibérations concernant le schéma.

« L'établissement public mentionné aux a, b et c est également chargé de l'approbation, du suivi et de la révision du schéma de cohérence territoriale.

« La dissolution de l'établissement public emporte l'abrogation du schéma, sauf si un autre établissement public en assure le suivi. Si un autre établissement public assure le suivi du schéma, ce dernier élabore, révisé ou modifie le schéma pour adopter un schéma couvrant l'intégralité du périmètre du schéma de cohérence territoriale au plus tard à la suite de l'analyse des résultats de l'application du schéma prévue à l'article L. 122-13. » ;

11° L'article L. 122-4-1 est abrogé ;

12° L'article L. 122-4-2 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. L. 122-4-2.* - Les syndicats mixtes prévus à l'article L. 122-4 du présent code dont au moins deux des membres sont autorités organisatrices au sens de l'article L. 1231-1 du code des transports peuvent exercer la compétence prévue aux articles L. 1231-10 et L. 1231-11 du même code. » ;

13° Après l'article L. 122-4-2, il est inséré un article L. 122-4-3 ainsi rédigé :

« *Art. L. 122-4-3.* - Lorsque qu'aucune commune d'un parc naturel régional n'est comprise dans un schéma de cohérence territoriale, la charte du parc naturel régional peut tenir lieu de schéma de cohérence territoriale dès lors qu'elle comporte un chapitre individualisé comprenant les documents mentionnés à l'article L. 122-1-1 élaboré dans les conditions définies aux articles L. 122-6 à L.122-16-1. » ;

14° L'article L. 122-5 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« I. - Lorsque le périmètre de l'établissement public prévu aux *a* et *b* de l'article L. 122-4 est étendu, dans les conditions définies par le code général des collectivités territoriales, à une ou plusieurs communes, ou à un ou plusieurs établissements publics de coopération intercommunale, la décision d'extension emporte extension du périmètre du schéma de cohérence territoriale.

« L'établissement public mentionné aux *a* et *b* de l'article L. 122-4 engage l'élaboration, la révision ou la modification du schéma en vigueur pour adopter un schéma couvrant l'intégralité de son périmètre, au plus tard lors de la délibération qui suit l'analyse des résultats de l'application du schéma en vigueur prévue à l'article L. 122-13. » ;

b) Le deuxième alinéa, devenant le troisième, est remplacé par les dispositions suivantes :

« II. - Lorsqu'une commune ou un établissement public de coopération intercommunale se retire de l'établissement public prévu aux *a* et *b* de l'article L. 122-4 dans les conditions définies par le code général des collectivités territoriales, la décision de retrait emporte réduction du périmètre du schéma de cohérence territoriale et abrogation des dispositions du schéma sur la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale retiré. » ;

c) Au quatrième alinéa, devenant le cinquième, il est inséré un : « III. - » avant les mots : « Lorsque le périmètre d'une communauté urbaine » et après les mots : « de l'établissement public prévu », le mot : « à » est remplacé par les mots : « aux *a* et *b* de » ;

d) Au cinquième alinéa, devenant le sixième, il est inséré un : « IV. - » avant les mots : « Lorsque le périmètre d'une communauté mentionnée » et, à la première phrase, après les mots : « de l'établissement public prévu », le mot : « à » est remplacé par les mots : « aux *a* et *b* de » ; à la deuxième phrase, après les mots : « des établissements publics prévus », le mot : « à » est remplacé par les mots : « aux *a* et *b* de » ;

e) Le sixième alinéa, devenant le septième, est remplacé par les dispositions suivantes :

« V. - Dans le cas prévu au c de l'article L. 122-4-1, lorsqu'une commune ou un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de schéma de cohérence territoriale adhère, dans les conditions définies par le code général des collectivités territoriales, au syndicat mixte pour la compétence d'élaboration, de suivi et de révision du schéma de cohérence territoriale, la décision d'adhésion emporte extension du périmètre du schéma de cohérence territoriale. Le syndicat mixte engage l'élaboration, la révision ou la modification du schéma en vigueur pour adopter un schéma couvrant l'intégralité de son périmètre, au plus tard lors de la délibération qui suit l'analyse des résultats de l'application du schéma en vigueur prévue à l'article L. 122-13. » ;

« Lorsqu'une commune ou un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de schéma de cohérence territoriale se retire du syndicat mixte pour la compétence d'élaboration, de suivi et de révision du schéma de cohérence territoriale, la décision de retrait emporte réduction du périmètre du schéma de cohérence territoriale et abrogation des dispositions du schéma sur la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de schéma de cohérence territoriale retiré. » ;

15° L'article L. 122-5-2 est ainsi modifié :

a) Au quatrième alinéa, après les mots : « de son approbation prévu », le mot : « à » est remplacé par les mots : « aux a et b de » ;

b) Au cinquième alinéa, après les mots : « de son suivi prévu » ; le mot : « à » est remplacé par les mots : « aux a et b de » ;

16° Au cinquième alinéa de l'article L.122-8, le mot : « zones » est remplacé par le mot : « espaces » ;

17° A l'article L. 122-1-2, la référence : « aux articles L. 122-1-12 et L. 122-1-13 » est remplacée par la référence : « aux I et II de l'article L. 111-1-1 et à l'article L.122-1-13 » ;

18° A l'article L. 122-1-13, la référence : « L. 122-1-12 » est remplacée par la référence : « L. 111-1-1 » ;

19° A l'article L. 122-5-1, la référence au quatrième alinéa de l'article L. 122-2 est remplacée par la référence à l'article L. 122-2-1 ;

20° Aux articles L. 122-6, L. 122-6-1, L. 122-6-2, L. 122-7, L. 122-8, L. 122-9, L. 122-11, L. 122-11-1, L. 122-12, L. 122-13, L. 122-14, L. 122-14-1, L. 122-14-2, L. 122-14-3, L. 122-16, L. 122-16-1, L. 122-17 et L. 122-18, les références à l'article L. 122-4-1 sont supprimées.

21° Au dernier alinéa de l'article L.150-1, les mots : « par l'article L. 122-1-12 » et « par l'article L. 123-1 » sont supprimés. Au même article, les mots : « par l'article L. 124-2 » sont remplacés par les mots : « par l'article L. 111-1-1 ».

II. – Sous réserve des dispositions du premier alinéa du II de l'article 65, les dispositions en vigueur antérieurement à la publication de la présente loi demeurent applicables aux procédures d'élaboration, de modification et de révision des schémas de cohérence territoriale en cours à cette date.

III. - Les dispositions du deuxième alinéa du III de l'article L.111-1-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de la présente loi entrent en vigueur à compter du 1^{er} juillet 2015.

IV. - Le code de l'environnement est ainsi modifié :

1° La dernière phrase du sixième alinéa de l'article L. 333-1 est remplacée par les dispositions suivantes :

« Les règlements locaux de publicité prévus à l'article L. 581-14 doivent être compatibles avec les orientations et les mesures de la charte. Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec la charte dans les conditions fixées par l'article L.111-1-1 du code de l'urbanisme. » ;

2° A l'article L. 341-16 du code de l'environnement, la référence : « L. 122-2 du code de l'urbanisme » est supprimée ;

3° L'article L. 350-1 est ainsi modifié :

a) Dans le troisième alinéa, le mot : « directeurs » est remplacé par les mots : « de cohérence territoriale » et les mots : « d'occupation des sols » sont remplacés par les mots : « locaux d'urbanisme » ;

b) Dans le même alinéa, après les mots : « de mise en valeur des paysages » sont insérés les mots : « dans les conditions fixées par l'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme » ;

c) Dans le cinquième alinéa, les mots : « d'occupation des sols » sont remplacés par les mots : « local d'urbanisme » ;

d) Dans le sixième alinéa, les mots : « d'occupation des sols » sont remplacés par les mots : « local d'urbanisme » ;

e) Dans le même alinéa, les mots : « incompatible avec leurs dispositions » sont remplacés par les mots : « n'a pas été mis en compatibilité avec leurs dispositions dans les conditions fixées par l'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme » ;

4° Au treizième alinéa de l'article L. 371-3, après les mots : « documents d'aménagement de l'espace ou d'urbanisme », sont insérés les mots : « dans les conditions fixées par l'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme ».

V. - Le code de commerce est ainsi modifié :

1° L'article L. 752-1 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, le : « I. - » est supprimé ;

b) Les huitième à treizième alinéas sont remplacés par l'alinéa suivant :

« 7° La création ou l'extension d'un point de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique organisé pour l'accès en automobile.» ;

2° L'article L. 752-3 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« *III.* - Au sens du présent code, constituent des points de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique organisés pour l'accès en automobile, les installations, aménagements ou équipements conçus pour le retrait par la clientèle de marchandises commandées par voie télématique ainsi que les pistes de ravitaillement attenantes. » ;

3° A l'article L. 752-5, après les mots : « commerce de détail, » sont insérés les mots : « ou points de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique organisés pour l'accès en automobile, » ;

4° Au quatrième alinéa de l'article L. 752-15, après les mots : « commerce de détail, » sont insérés les mots : « ou pour la création d'un point de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique organisé pour l'accès en automobile » ;

5° Après l'article L. 752-15, il est inséré un article L. 752-16 ainsi rédigé :

« *Art. L. 752-16.* - Pour les points de retrait par la clientèle d'achats au détail mentionnés à l'article L.752-3, l'autorisation est accordée par piste de ravitaillement et par mètre carré d'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées au retrait des marchandises. » ;

6° L'article L. 752-23 est ainsi modifié :

a) Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Il en est de même en ce qui concerne les points de retrait par la clientèle d'achats au détail mentionnés à l'article L.752-3 lorsque les agents habilités constatent l'exploitation d'une surface d'emprise au sol ou d'un nombre de pistes de ravitaillement non autorisé. » ;

b) Après le deuxième alinéa devenant le troisième, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« En ce qui concerne les points de retrait par la clientèle d'achats au détail, la surface mentionnée à l'alinéa précédent est égale à la somme des surfaces énoncées à l'article L. 752-16. »

CHAPITRE II
MESURES RELATIVES A LA MODERNISATION DES DOCUMENTS
DE PLANIFICATION COMMUNAUX ET INTERCOMMUNAUX

Section 1
Prise en compte de l'ensemble des modes d'habitat

Article 59

I. - L'intitulé du chapitre IV du titre IV du livre IV du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

Le mot : « caravanes » est remplacé par les mots : « résidences mobiles ou démontables ».

II. - L'article L. 444-1 du même code est ainsi modifié :

1° A la première phrase, les mots : « caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » sont remplacés par les mots : « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou de résidences mobiles au sens de l'article 1^{er} de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage » ;

2° Il est complété par une phrase ainsi rédigée : « Ils peuvent être autorisés dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans les conditions prévues au 6° du I de l'article L. 123-1-5. »

III. - Après le deuxième alinéa de l'article L. 111-4 du même code, il est inséré deux alinéas ainsi rédigés :

« Les deux premiers alinéas ne s'appliquent pas aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, sous réserve que le projet du demandeur assure l'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement des eaux domestiques usées et la sécurité incendie des occupants de ces résidences.

« Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage sur le respect de ces conditions d'hygiène et de sécurité dans le dossier de demande d'autorisation. »

IV. L'article L. 121-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Après le c du 1°, il est ajouté un d ainsi rédigé :

« d) Les besoins en matière de mobilité ; »

2° Au sixième alinéa, après le mot : « paysagère » est inséré le mot : « notamment » ;

3° Au septième alinéa :

a) Les mots : « des besoins présents et futurs en matière d'habitat » sont remplacés par les mots : « des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat » ;

b) Les mots : « de déplacements et de développement des transports collectifs ; » sont remplacés par les mots : « de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ; ».

Section 2

Modernisation des cartes communales

Article 60

I. - Le dixième alinéa de l'article L. 121-10 du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« 2° Les cartes communales qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE mentionnée au 1°, au regard, notamment, de la superficie du territoire auquel elles s'appliquent, de la nature, de la sensibilité et de l'étendue des territoires couverts par les secteurs qu'elles déterminent, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat ; ».

II. - L'article L. 124-2 du même code est ainsi modifié :

1° Les trois premières phrases du troisième alinéa sont remplacées par les dispositions suivantes :

« La carte communale est élaborée à l'initiative de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent. Elle est soumise pour avis à la chambre d'agriculture et à la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. Cette commission rend son avis au plus tard deux mois après la transmission du projet de carte par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent. A défaut, cet avis est réputé favorable. La carte communale est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement. » ;

2° Au quatrième alinéa, le mot : « zones » est remplacé par le mot : « espaces » ;

3° La dernière phrase du sixième alinéa est remplacée par les dispositions suivantes :

« Les modalités de la mise à disposition sont précisées par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. » ;

4° Le dernier alinéa est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :

« Elle doit être compatible, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.

« En cas de modification du périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, ou en cas de fusion d'au moins deux établissements publics de coopération intercommunale, les dispositions des cartes communales applicables aux territoires concernés par cette modification ou cette fusion restent applicables. Elles peuvent être révisées ou modifiées par l'établissement public de coopération intercommunale nouvellement compétent jusqu'à l'approbation ou la révision d'un plan local d'urbanisme couvrant l'intégralité du territoire de l'établissement public de coopération intercommunale concerné.

« Lorsque le périmètre d'une carte communale est intégré dans sa totalité dans le périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent, ou lorsqu'au moins deux établissements publics de coopération intercommunale fusionnent, l'établissement public nouvellement compétent peut achever dans leur périmètre initial les procédures d'élaboration, de révision ou de modification simplifiée des cartes communales engagées avant l'intégration ou la fusion, et ce dans un délai de deux ans à compter de l'intégration ou de la fusion. Dans ce cas, l'établissement public nouvellement compétent est substitué de plein droit, à la date de l'intégration ou de la fusion, dans tous les actes et délibérations afférents à la procédure engagée avant l'intégration ou la fusion. »

III. - L'article L. 126-1 du même code est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, après les mots : « Les plans locaux d'urbanisme », sont insérés les mots : « et les cartes communales » ;

2° Au deuxième alinéa, après les mots : « au plan local d'urbanisme », sont insérés les mots : « ou à la carte communale » ;

3° Au troisième alinéa, après les mots : « soit de l'approbation du plan » sont insérés les mots : « ou de la carte communale » ;

4° Au même alinéa, après les mots : « les servitudes annexées au plan » sont insérés les mots : « ou à la carte » ;

5° Au même alinéa, après les mots : « Dans le cas où le plan » sont insérés les mots : « ou la carte ».

IV. - Au sixième alinéa de l'article L. 141-5 du même code, après les mots : « aux plans locaux d'urbanisme » sont insérés les mots : « ou aux cartes communales ».

V. - Les dispositions des 1° et 2° du II et du III du présent article ne s'appliquent pas aux procédures d'élaboration ou de révision des cartes communales dans lesquelles l'avis prescrivant l'ouverture de l'enquête publique a été publié à la date de publication de la présente loi.

Section 3

Compétence des communes en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme**Article 61**

I. - Le deuxième alinéa de l'article L. 422-1 du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« a) Le maire, au nom de la commune, dans les communes qui se sont dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, ainsi que dans les communes qui se sont dotées d'une carte communale après la date de publication de la loi n° du pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Dans les communes qui se sont dotées d'une carte communale avant cette date, le maire est compétent au nom de la commune après délibération du conseil municipal. En l'absence de décision du conseil municipal, le maire est compétent au nom de la commune à compter du 1^{er} janvier 2017. Lorsque le transfert de compétence à la commune est intervenu, il est définitif. »

II. - Au premier alinéa de l'article L.422-8 du même code, les mots : « ou lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent groupe des communes dont la population totale est inférieure à 20 000 habitants, » sont remplacés par les mots : « et ne fait pas partie d'un établissement public de coopération intercommunale regroupant 10 000 habitants ou plus, ou lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent regroupe des communes dont la population totale est inférieure à 10 000 habitants, » ;

III. - Les dispositions du premier alinéa de l'article L.422-8 du même code, dans leur rédaction issue de la loi n°... du ... entrent en vigueur à compter du 1^{er} juillet 2014. Toutefois, lorsque ces seuils sont dépassés en raison de la création après le 1^{er} juillet 2014 d'un nouvel établissement de coopération intercommunale de 10 000 habitants ou plus, la mise à disposition peut prendre fin dans un délai d'un an après la création de cet établissement.

Une convention entre l'Etat et la collectivité locale définit l'étendue et les modalités de cette mise à disposition des services déconcentrés de l'Etat. Pour les collectivités qui sont tenues de mettre fin au recours à la mise à disposition des services de l'Etat, une convention de transition peut être établie pour définir les modalités d'accompagnement de l'Etat.

Section 4

Transformation des plans d'occupation des sols en plans locaux d'urbanisme**Article 62**

I. - L'article L. 123-19 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Au neuvième alinéa, la référence à la dernière phrase du cinquième alinéa de l'article L. 123-1 est remplacé par la référence au deuxième alinéa du IV de cet article ;

2° L'article est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Les plans d'occupation des sols qui n'ont pas été mis en forme de plan local d'urbanisme en application des dispositions des articles L.123-1 et suivants au plus tard le 31 décembre 2014 sont caducs à compter de cette date. La caducité du plan d'occupation des sols ne remet pas en vigueur le document d'urbanisme antérieur. A compter du 1^{er} janvier 2015, les règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L. 111-1 s'appliquent sur le territoire communal dont le plan d'occupation des sols est caduc.

« Toutefois lorsqu'une procédure de révision du plan d'occupation des sols a été engagée avant le 31 décembre 2014, cette procédure peut être menée à terme en application des dispositions des articles L.123-1 et suivants dans leur rédaction en vigueur avant la publication de la loi n° ... du ... sous réserve d'être achevée au plus tard trois ans à compter de la publication de cette loi. Les dispositions du plan d'occupation des sols restent en vigueur jusqu'à l'approbation du plan local d'urbanisme et au plus tard jusqu'à l'expiration de ce délai de trois ans. »

II. - L'article L. 422-6 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Ces dispositions s'appliquent également lorsque le plan d'occupation des sols est rendu caduc en application de l'article L. 123-19. »

Section 5

Transfert de compétences, modernisation du plan local d'urbanisme communautaire et évolution des périmètres des plans locaux d'urbanisme

Article 63

I. - Le code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :

1° Le I de l'article L.5214-16 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots: « des compétences » sont remplacés par les mots: « les compétences » ;

b) Le deuxième alinéa est remplacé par la disposition suivante :

« 1° Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire ; schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur ; plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ; »

2° Au troisième alinéa de l'article L. 5214-23-1, après les mots : « schéma de secteur ; » sont insérés les mots : « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ; »

3° Au troisième alinéa du I de l'article L. 5216-5, après les mots : « schéma de secteur ; » sont insérés les mots : « plan local d'urbanisme document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ; ».

II. - La communauté de communes ou la communauté d'agglomération existant à la date de publication de la présente loi et qui n'est pas compétente en matière de plan local d'urbanisme, de documents d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale le devient de plein droit le premier jour du sixième mois suivant celui de la publication de la présente loi. Elle engage une procédure d'élaboration ou de révision d'un plan local d'urbanisme couvrant l'intégralité de son territoire lorsqu'elle le décide et au plus tard lorsqu'elle doit réviser un des plans locaux d'urbanisme applicables dans son périmètre.

Si une commune membre de la communauté de communes ou de la communauté d'agglomération a engagé, avant la publication de la présente loi, une procédure d'élaboration, de révision, de modification ou de mise en compatibilité avec une déclaration de projet d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, elle peut continuer à exercer sa compétence jusqu'à l'achèvement de cette procédure. Il en est de même si une commune membre a engagé, avant cette date, une procédure d'élaboration, de révision ou de modification simplifiée d'une carte communale.

Toutefois, si la décision portant approbation, révision, modification ou mise en compatibilité du plan, du document ou de la carte communale, n'est pas intervenue à l'expiration du délai de trois ans à compter de la date de publication de la présente loi, la communauté de communes ou la communauté d'agglomération devient à cette date de plein droit compétence en matière de plan local d'urbanisme et de document d'urbanisme en tenant lieu et de la carte communale.

Article 64

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

1° Au premier alinéa de l'article L. 121-4, les mots : « autorités compétentes en matière d'organisation des transports urbains » sont remplacés par les mots : « autorités organisatrices prévues à l'article L. 1231-1 du code des transports » ;

2° L'article L. 123-1 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est précédé d'un « I. - » ;

b) Après la deuxième phrase du premier alinéa, il est inséré une phrase ainsi rédigée : « Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat et, le cas échéant, de plan de déplacements urbains, il comprend également un programme d'orientations et d'actions. » ;

c) Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le programme d'orientations et d'actions comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat ou des transports et des déplacements définie par le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat et, le cas échéant, de plan de déplacements urbains. » ;

d) Le deuxième alinéa est précédé d'un « II. - » ;

e) Après le deuxième alinéa, il est inséré cinq alinéas ainsi rédigés :

« Lorsqu'il est élaboré par une métropole, une communauté urbaine, une communauté d'agglomération, ou une communauté de communes de plus de 50 000 habitants, le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat. Il poursuit les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

« Lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent qui est autorité organisatrice au sens de l'article L. 1231-1 du code des transports et qui est soumis à l'obligation d'élaborer un plan de déplacements urbains en application de l'article L. 1214-3 de ce même code, le plan local d'urbanisme tient lieu de plan de déplacements urbains. Il poursuit les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. Il comprend le ou les plans de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics prévus à l'article 45 de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 applicables sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

« Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale n'est pas soumis aux deuxième ou troisième alinéa du II du présent article, et qu'il élabore un plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat et, le cas échéant, de plan de déplacements urbains, il comprend un programme d'orientations et d'actions et, si nécessaire, des dispositions relatives à l'habitat ou aux transports et déplacements dans les orientations d'aménagement et de programmation.

« Lorsque le programme local de l'habitat ou le plan de déplacements urbains arrive à échéance avant la délibération portant approbation d'un plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat et, le cas échéant, de plan de déplacements urbains, ce programme ou ce plan peut être prorogé jusqu'à l'approbation du plan local d'urbanisme. Cette prorogation est décidée, pour une durée de trois ans au plus, par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, et après accord du préfet de département.

« Il en est de même lorsqu'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale est révisé pour intégrer les dispositions tenant lieu de programme local de l'habitat et, le cas échéant, de plan de déplacements urbains. » ;

f) Le troisième alinéa est précédé d'un « III. - » ;

g) Le quatrième alinéa est précédé d'un « IV. - » ;

h) Le sixième alinéa est précédé d'un « V. - » ;

i) Le septième alinéa est précédé d'un « VI. - » ;

j) les huitième à treizième alinéas sont supprimés ;

3° Il est rétabli après l'article L.123-1 un article L.123-1-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 123-1-1.* - En cas de modification de la limite territoriale entre deux communes, les dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie de territoire communal détachée d'une des communes restent applicables dans ce territoire après le rattachement à l'autre commune.

« Toutefois, si la commune de rattachement a précisé, dans le dossier soumis à enquête publique en application de l'article L. 2112-2 du code général des collectivités territoriales, qu'elle entendait que la modification de limite territoriale emporte, par dérogation à l'alinéa précédent, abrogation des dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie rattachée, ces dispositions sont abrogées. Cette faculté n'est pas ouverte à la commune de rattachement si celle-ci est membre du même établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme que la commune d'origine.

« En cas de modification du périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou en cas de fusion d'au moins deux établissements publics de coopération intercommunale, les dispositions du ou des plans locaux d'urbanisme applicables aux territoires concernés par cette modification ou cette fusion restent applicables. Elles peuvent être modifiées selon les procédures prévues aux articles L. 123-13-1 à L. 123-13-3, ainsi qu'aux articles L. 123-14 et L. 123-14-2, jusqu'à l'approbation ou la révision d'un plan local d'urbanisme couvrant l'intégralité du territoire de l'établissement public de coopération intercommunale concerné. Celui-ci engage la procédure d'élaboration ou de révision de ce plan lorsqu'il le décide et au plus tard lorsqu'il doit réviser un des plans locaux d'urbanisme applicables dans son périmètre.

« Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale compétent, dont le plan local d'urbanisme est en cours d'élaboration, de révision, de modification, ou de mise en compatibilité avec une déclaration de projet, intègre dans son périmètre une commune ou un établissement public de coopération intercommunale, il peut approuver, réviser, modifier, ou mettre en compatibilité ce plan dans son périmètre initial. La procédure d'élaboration ou de révision de ce plan peut être étendue à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale nouvellement intégré, si le débat sur le projet d'aménagement et de développement durables de ce plan n'a pas eu lieu au moment de leur intégration.

« Lorsqu'au moins deux établissements publics de coopération intercommunale fusionnent, l'établissement public nouvellement compétent peut achever dans leur périmètre initial les procédures d'élaboration, de révision, de modification ou de mise en compatibilité avec une déclaration de projet de leur plan local d'urbanisme engagées avant la fusion. L'établissement public nouvellement compétent peut étendre la procédure d'élaboration ou de révision d'un de ces plans à l'ensemble de son territoire, si le débat sur le projet d'aménagement et de développement durables de ce plan n'a pas eu lieu au moment de la fusion.

« Dans les cas mentionnés aux quatrième ou cinquième alinéas du présent article, l'établissement public de coopération intercommunale nouvellement compétent achève la procédure d'élaboration, de révision, de modification ou de mise en compatibilité dans un délai de deux ans à compter de l'intégration ou de la fusion.

« Lorsque le périmètre d'un plan local d'urbanisme en cours d'élaboration ou de révision est intégré dans sa totalité dans le périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, ce plan ne peut être approuvé ou révisé que par l'établissement public nouvellement compétent et, ce, dans son périmètre initial si le débat sur le projet d'aménagement et de développement durables a été tenu avant cette intégration et si l'approbation ou la révision a lieu dans le délai de deux ans suivant l'intégration.

« Lorsque le périmètre d'un plan local d'urbanisme en cours de modification ou de mise en compatibilité en application des articles L. 123-14 et L. 123-14-2 est intégré dans sa totalité dans le périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, la modification ou la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme ne peut être adoptée que par l'établissement public nouvellement compétent, dans son périmètre initial et ce, dans un délai de deux ans à compter de son intégration.

« Dans les cas prévus aux cinquième, septième et huitième alinéas du présent article, l'établissement public nouvellement compétent est substitué de plein droit, à la date de l'intégration ou de la fusion, dans tous les actes et délibérations afférents à la procédure engagée avant l'intégration ou la fusion.

« Si un plan approuvé, révisé, modifié ou mis en compatibilité dans les conditions prévues par les septième et huitième alinéas du présent article ne couvre le territoire que d'une commune, il ne comprend pas de dispositions tenant lieu de programme local de l'habitat et, le cas échéant, de plan de déplacements urbains. » ;

4° Les sixième à dixième alinéas de l'article L. 123-1-4 sont remplacés par trois alinéas ainsi rédigés :

« 2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme élaborés par les établissements publics de coopération intercommunale mentionnés aux deuxième et quatrième alinéas du II de l'article L. 123-1 du présent code, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

« 3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans élaborés par les établissements publics de coopération intercommunale mentionnés aux troisième et quatrième alinéas du II de l'article L. 123-1 du présent code, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

« Dans la région d'Ile-de-France, dans les régions d'outre-mer et en Corse, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comporter le document d'aménagement commercial mentionné à l'article L. 122-1-9 du présent code. » ;

5° L'article L. 123-1-9 est ainsi modifié :

a) A la première phrase du deuxième alinéa, les mots : « du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, » et les mots : « et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, » sont supprimés ;

b) La dernière phrase du deuxième alinéa est supprimée ;

c) Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les dispositions relatives aux transports et aux déplacements des orientations d'aménagement et de programmation et du programme d'orientations et d'actions du plan local d'urbanisme tenant lieu de plan de déplacements urbains sont compatibles avec les dispositions du plan régional pour la qualité de l'air et du schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie. » ;

d) Au troisième alinéa, les mots : « de ces documents » sont remplacés par les mots : « des documents mentionnés aux deuxième et troisième alinéas » ;

e) Le dernier alinéa est supprimé ;

6° L'article L. 123-1-10 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « Le plan local d'urbanisme doit également, » sont remplacés par les mots : « En l'absence de schéma de cohérence territoriale, le plan local d'urbanisme doit également, » ;

b) Au troisième alinéa, la référence à l'article L. 123-1-9 est remplacée par la référence à l'article L. 111-1-1 ;

7° L'article L. 123-1-12 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, après les mots : « le règlement peut fixer un nombre » sont insérés les mots : « minimal ou » ;

b) Au même alinéa, après les mots : « maximal d'aires de stationnement » sont insérés les mots : « pour les véhicules motorisés » ;

c) Au même alinéa, après les mots : « à un usage autre que d'habitation » sont insérés les mots : « et un nombre minimal pour les véhicules non motorisés » ;

d) Le premier alinéa est complété par un phrase ainsi rédigée : « Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de plan de déplacements urbains, le règlement détermine des secteurs à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement. A l'intérieur de ces secteurs, il fixe un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés et un nombre minimal pour les véhicules non motorisés, lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation. » ;

8° Après le deuxième alinéa de l'article L. 123-5, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les actes pris au titre de la police du stationnement et de la circulation, ainsi que les actes et décisions relatifs à la voirie et à la gestion du domaine public routier sont compatibles ou rendus compatibles avec les dispositions du plan local d'urbanisme tenant lieu de plan de déplacements urbains dans les conditions définies aux articles L. 1214-5 et L. 1214-6 du code des transports. » ;

9° L'article L. 123-6 est ainsi modifié :

a) Après la première phrase du premier alinéa, il est inséré une phrase ainsi rédigée : « Un débat sur les modalités de cette concertation est organisé au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale au plus tard deux mois après la délibération prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme. » ;

b) Au premier alinéa, le mot : « zones » est remplacé par le mot : « espaces » ;

10° Après le deuxième alinéa de l'article L. 123-8, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de plan de déplacements urbains, les représentants des professions et des usagers des transports ainsi que des associations de personnes handicapées ou dont la mobilité est réduite, sont consultés, à leur demande, sur le projet. » ;

11° L'article L. 123-12 est ainsi modifié :

a) Au deuxième alinéa, après les mots : « un schéma de cohérence territoriale approuvé, » sont insérés les mots : « ou lorsqu'il comporte des dispositions tenant lieu de programme local de l'habitat, » ;

b) Au sixième alinéa, après les mots : « code de la construction et de l'habitation » sont insérés les mots : « , ou ont fait l'objet d'un avis défavorable ou de réserves émises par le comité régional de l'habitat »

12° L'article L. 123-12-1 est remplacé par les dispositions suivantes :

« L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal, procède, six ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du plan local d'urbanisme, à une analyse des résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 121-1 et, le cas échéant, à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation et aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. Cette analyse des résultats est organisée tous les six ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

« L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal se prononce, par délibération motivée, neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du plan local d'urbanisme sur l'opportunité de réviser ce plan. Cette délibération est prise tous les neuf ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision. Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, le préfet peut demander les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au plan. Dans un délai d'un mois, l'établissement public de coopération intercommunale fait connaître au préfet s'il entend procéder aux modifications. A défaut d'accord ou à défaut d'une délibération approuvant les modifications demandées dans un délai d'un an à compter de la demande de modifications, le préfet engage une modification ou une révision du plan.

« Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale réalise, trois ans au plus tard à compter de la délibération portant approbation ou révision de ce plan, un bilan de l'application des dispositions de ce plan relatives à l'habitat au regard des objectifs prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitat. Ce bilan est transmis au préfet de département. Il est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision. » ;

13° L'article L. 123-12-2 est abrogé ;

14° L'article L.123-14-1 est ainsi modifié :

a) Le troisième alinéa est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :

« - à l'issue du délai d'un an mentionné au deuxième alinéa du III de l'article L. 111-1-1, le plan local d'urbanisme n'a pas été rendu compatible avec le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur ;

« - en l'absence de schéma de cohérence territoriale et à l'issue du délai de trois ans mentionné au quatrième alinéa du III de l'article L.111-1-1, le plan local d'urbanisme n'a pas été rendu compatible ou n'a pas pris en compte les documents mentionnés aux I et II de l'article L. 111-1-1 ;

« - à l'issue du délai de trois ans mentionné au dernier alinéa de l'article L. 123-1-9, le plan local d'urbanisme n'a pas été rendu compatible avec les documents mentionnés aux deuxième et troisième alinéas de cet article ; »

b) Au quatrième alinéa, les mots : « à la seconde phrase du troisième alinéa » sont remplacés par les mots : « au dernier alinéa » ;

15° Le livre VI est complété par un article L. 600-7 ainsi rédigé :

« *Art. L. 600-7.* - Si le juge administratif saisi de conclusions dirigées contre un plan local d'urbanisme estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'une illégalité entachant l'élaboration ou la révision de cet acte est susceptible d'être régularisée, il peut, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, surseoir à statuer jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation, sous les réserves suivantes :

« 1° En cas d'illégalité autre qu'un vice de forme ou de procédure, le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'illégalité est susceptible d'être régularisée par une procédure de modification prévue aux articles L. 123-13-1 à L. 123-13-3 ;

« 2° En cas d'illégalité pour vice de forme ou de procédure, le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'illégalité a eu lieu après le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables.

« Si la régularisation intervient dans le délai fixé, elle est notifiée au juge qui statue après avoir invité les parties à présenter leurs observations.

« Si, après avoir écarté les autres moyens, le juge administratif estime que le vice qu'il relève affecte un plan de secteur, le programme d'orientations et d'actions du plan local d'urbanisme, ou les dispositions relatives à l'habitat ou aux transports et déplacement des orientations d'aménagement et de programmation, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables, il peut limiter à cette partie la portée de l'annulation qu'il prononce. »

II. - Le code de justice administrative est modifié ainsi qu'il suit :

1° Le chapitre V du titre V du livre V intitulé « Dispositions diverses » devient le chapitre VI avec le même intitulé ; les articles L. 555-1 à L. 555-2 deviennent les articles L. 556-1 et L. 556-2 ;

2° Il est rétabli un chapitre V intitulé « Le sursis à statuer en matière d'urbanisme » comportant un article L. 555-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 555-1.* - Les conditions dans lesquelles le juge administratif peut surseoir à statuer lorsqu'il est saisi de conclusions dirigées contre un plan local d'urbanisme entaché d'une illégalité susceptible d'être régularisée sont définies à l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme. »

III. - Sous réserve des dispositions du deuxième alinéa du II de l'article 65, les organes délibérants des établissements publics de coopération intercommunale ayant engagé l'élaboration, la révision ou la modification d'un plan local d'urbanisme à la date de publication de la présente loi peuvent opter pour poursuivre la procédure selon les dispositions en vigueur antérieurement à cette date. Toutefois, les dispositions de l'article L. 123-1-1 dans leur rédaction issue de la présente loi et de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme sont applicables aux documents dont l'élaboration ou la révision ou la modification a été engagée avant la publication de cette loi.

Les plans locaux d'urbanisme élaborés ou révisés par un établissement public de coopération intercommunale avant la date de publication de la loi, ainsi que ceux dont la procédure d'élaboration ou de révision est achevée après cette date conformément aux dispositions applicables antérieurement à cette date, sont mis en conformité avec les dispositions issues de la présente loi lors de leur prochaine révision. Les dispositions de l'article L. 123-12-1 dans sa rédaction issue de la présente loi et relatives à l'analyse des résultats et à l'opportunité d'une révision des plans locaux d'urbanisme sont applicables à compter du 1^{er} juillet 2015

IV. - Au quatrième alinéa du V de l'article 19 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement les mots : « au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme » sont remplacés par les mots : « au premier alinéa du II de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme ».

CHAPITRE III

LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN ET LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Article 65

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

1° Après le premier alinéa de l'article L. 122-1-2, est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Il contient une analyse du potentiel de densification des principaux secteurs de développement, de restructuration et de renouvellement urbain qu'il identifie. Cette analyse est effectuée dans le respect de la qualité des paysages et du patrimoine architectural ;

2° Après le deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Il analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose la stratégie foncière poursuivie pour mobiliser cette capacité et limiter l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones.

« Il établit un inventaire des capacités de stationnement des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités ;

3° L'article L. 123-13 est complété par un IV ainsi rédigé :

« IV. - Les zones à urbaniser n'ayant pas fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation dans un délai de neuf ans après leur création sont regardées comme des zones naturelles pour l'application du présent article. Leur ouverture à l'urbanisation est soumise à la révision du plan local d'urbanisme conformément au 2° du I de cet article.

« Ce délai de neuf ans est calculé à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme ou, si ce plan a fait l'objet d'une ou plusieurs révisions, de la date d'approbation de la dernière révision. » ;

4° L'article L. 123-13-1 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation » sont remplacés par les mots : « le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions » ;

b) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal démontre la nécessité de cette ouverture au regard de l'insuffisance des capacités résiduelles d'urbanisation dans les zones déjà urbanisées. » ;

5° A l'article L. 123-18, les mots : « au dernier alinéa de l'article L. 123-13-1 » deviennent les mots : « au deuxième alinéa de l'article L. 123-13-1 ».

II. - Les dispositions de l'article L. 122-1-2 dans leur rédaction en vigueur antérieurement à la date de publication de la présente loi demeurent applicables aux procédures en cours si le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables a eu lieu avant cette date.

Les dispositions de l'article L. 123-1-2 dans leur rédaction en vigueur antérieurement à la date de publication de la présente loi demeurent applicables aux procédures en cours si le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables a eu lieu avant cette date ou, lorsque ce débat n'est pas exigé, la notification aux personnes publiques associées.

Les dispositions du 3° du I entrent en vigueur à compter du 1^{er} juillet 2015. Les dispositions du 4° du I ne sont pas applicables aux procédures de modification des plans locaux d'urbanisme lorsque le projet de modification a été notifié aux personnes publiques associées à la date de publication de la présente loi.

Article 66

I. - L'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est précédé d'un « I. - » ;

2° Le cinquième alinéa devient le quatrième alinéa du I ;

3° Au quatrième alinéa devenant le cinquième, les mots : « Les projets de construction, aménagements, installations et travaux » sont remplacés par les mots : « II. - La construction de bâtiments nouveaux mentionnée au 1° du I du présent article et les projets de constructions, aménagements, installations et travaux mentionnés aux 2° et 3° de ce I, » ;

4° Le sixième alinéa est supprimé.

II - A l'article L. 145-3 du même code, le dixième alinéa est supprimé.

III - A l'article L. 145-5 du même code, la référence au 1° de l'article L. 111-1-2 est remplacée par la référence au 1° du I de l'article L. 111-1-2.

IV. Les délibérations prises sur le fondement du 4° de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure à la publication de la présente loi demeurent applicables jusqu'à la délivrance des permis et déclarations préalables déposés avant la publication de la présente loi pour des constructions ou installations autorisées en application de ces délibérations.

Les dispositions du II de l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de la présente loi sont applicables à ces constructions et installations.

Article 67

L'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Au huitième alinéa, les deuxième et troisième phrases sont supprimées ;

2° Le neuvième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Dans ce cas, l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune élabore ou révisé le règlement local de publicité pris en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement. »

CHAPITRE IV
MESURES FAVORISANT LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE CONSTRUCTION

Section 1
Etablissements publics fonciers d'Etat

Article 68

L'article L. 321-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« Dans les territoires où les enjeux d'intérêt général en matière d'aménagement et de développement durable le justifient, l'État peut créer des établissements publics fonciers. Leur superposition totale ou partielle avec des établissements publics fonciers locaux, créés depuis plus de trois ans à la date de l'ouverture de la consultation des collectivités territoriales et de leurs groupements prévue à l'article L. 321-2, est soumise à l'accord des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre et des communes non membres de ces derniers dont le territoire est concerné par la superposition. » ;

2° Au troisième alinéa de l'article L. 321-1, après les mots : « et agricoles » sont ajoutés les mots : « en coopération avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural et les autres organismes en charge de la préservation de ces espaces, dans le cadre de conventions. »

Section 2
Etablissements publics fonciers locaux

Article 69

Le chapitre IV du titre II du livre III du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° L'article L. 324-1 est ainsi modifié :

a) Avant le premier alinéa sont insérés les alinéas suivants :

« Les établissements publics fonciers locaux sont créés en considération d'enjeux d'intérêt général en matière d'aménagement et de développement durable.

« Ils mettent en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.

« Dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer au développement des activités économiques, à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi qu'à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles en coopération avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural et les autres organismes en charge de la préservation de ces espaces, au travers de conventions. » ;

b) Au premier alinéa, après les mots : « ils peuvent procéder » sont ajoutés les mots : « en coopération avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural et » :

c) Après le deuxième alinéa est inséré l'alinéa suivant :

« L'exercice du droit de préemption, en application du deuxième alinéa de l'article L. 210-1, s'inscrit dans le cadre de conventions passées avec le représentant de l'État dans le département. » ;

d) Au quatrième alinéa, après les mots : « droits de préemption » sont ajoutés les mots : « et de priorité » ;

e) Au dernier alinéa, les mots : « Aucune opération » sont remplacés par les mots : « Sauf convention prévue au sixième alinéa du présent article, aucune opération » ;

2° Le premier alinéa de l'article L. 324-2 est ainsi modifié :

a) Après les mots : « L'établissement public foncier est créé par le préfet » sont ajoutés les mots : « de région » ;

b) Les mots : « qui sont compétents en matière de schéma de cohérence territoriale, de réalisation de zones d'aménagement concerté et de » sont remplacés par les mots : « dotés de la compétence » ;

c) Le mot : « départements » est remplacé par le mot : « régions » ;

d) Les mots : « La région et le département » sont remplacés par les mots : « Chacune de ces régions et chacun de leurs départements » ;

e) Les deux dernières phrases sont remplacées par les dispositions suivantes : « Le ou les préfets disposent d'un délai de trois mois à compter de la transmission des délibérations pour donner leur accord ou motiver leur refus pour défaut de pertinence. Cette motivation peut être fondée en référence à des données locales, notamment relatives aux périmètres existants ou proposés d'établissements publics fonciers ou de schémas de cohérence territoriale et à l'évaluation des besoins fonciers correspondant aux enjeux territoriaux en matière d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de déplacements et d'environnement. » ;

3° Après l'article L. 324-2-1, il est inséré un article L. 324-2-2 ainsi rédigé :

« Art. L. 324-2-2. - I. - L'établissement public foncier élabore un programme pluriannuel d'intervention qui :

« 1° Définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre ;

« 2° Précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement.

« II. - Le programme pluriannuel d'intervention tient compte des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme ainsi que des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat.

« Ce programme est transmis au préfet de région. » ;

4° Le deuxième alinéa de l'article L. 324-5 du même code est ainsi modifié :

a) Le mot : « fixe » est remplacé par le mot : « approuve » ;

b) Après les mots : « tranches annuelles » sont ajoutés les mots : « et procède à sa révision ».

Section 3 Droit de préemption

Article 70

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

1° Le deuxième alinéa de l'article L. 210-1 est ainsi modifié :

a) Après les mots : « l'aliénation porte sur », les mots : « un terrain, bâti ou non bâti » sont remplacés par les mots : « tout immeuble ou ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, bâti ou non bâti ainsi que les cessions de droits indivis portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, sauf lorsqu'elles sont consenties à l'un des coindivisaires, ainsi que les cessions de tantièmes contre remise de locaux à construire » ;

b) Après les mots : « organismes d'habitations à loyer modéré prévus par l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation » sont insérés les mots : « ou à un des organismes agréés mentionnés à l'article L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation » ;

2° Le deuxième alinéa de l'article L. 211-2 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Toutefois, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre est compétent en matière de plan local d'urbanisme, cet établissement est compétent de plein droit en matière de droit de préemption urbain. » ;

3° A l'article L. 211-4, il est ajouté un alinéa rédigé comme suit :

« Pour la mise en œuvre du deuxième alinéa de l'article L. 210-1, le représentant de l'Etat dans le département peut également décider, par arrêté motivé, d'appliquer le droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées au présent article sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit. » ;

4° L'article L. 211-5 est ainsi modifié :

a) Le troisième alinéa est remplacé par l'alinéa suivant :

« En cas d'acquisition, les dispositions de l'article L. 213-14 sont applicables. » ;

b) Le cinquième alinéa est supprimé ;

5° L'article L. 212-1 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, après les mots : « de la commune », le mot : « ou » est remplacé par les mots : « et après avis » ;

b) Il est complété par les deux alinéas suivants :

« Des zones d'aménagement différé peuvent également être créées, par délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ayant les compétences visées au second alinéa de l'article L. 211-2, 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. » ;

6° L'article L. 212-3 est ainsi modifié :

a) Le troisième alinéa est remplacé par l'alinéa suivant :

« En cas d'acquisition, les dispositions de l'article L. 213-14 sont applicables. » ;

b) Le cinquième alinéa est supprimé ;

7° L'article L. 213-2 est ainsi modifié :

a) La dernière phrase du premier alinéa est remplacée par les dispositions suivantes : « Cette déclaration comporte obligatoirement l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée ou, en cas d'adjudication, l'estimation du bien ou sa mise à prix, ainsi que les informations dues au titre de l'article L. 514-20 du code de l'environnement. Le titulaire du droit de préemption peut, dans le délai de deux mois prévu au troisième alinéa du présent article, adresser au propriétaire une demande unique de communication des documents permettant d'apprécier la consistance et l'état de l'immeuble. La liste des documents susceptibles d'être demandés est fixée limitativement par décret en Conseil d'Etat. Elle ne peut excéder celle des documents qu'un vendeur est tenu de fournir à un acquéreur qui ne serait pas un professionnel de l'immobilier. » ;

b) Avant le dernier alinéa, il est inséré trois alinéas ainsi rédigés :

« Le délai est suspendu à compter de la réception de la demande mentionnée au premier alinéa. Il reprend à compter de la réception des documents par le titulaire du droit de préemption. Si le délai restant est inférieur à un mois, le titulaire dispose d'un mois pour prendre sa décision. Passés ces délais, son silence vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

« Lorsqu'il envisage d'acquérir le bien, le titulaire du droit de préemption transmet sans délai copie de la déclaration d'intention d'aliéner au responsable départemental des services fiscaux. La décision dudit titulaire fait l'objet d'une publication. Elle est notifiée au vendeur, au notaire et, le cas échéant, à la personne qui avait l'intention d'acquérir le bien mentionnée dans la déclaration d'intention d'aliéner. Le vendeur la transmet aux fermiers, locataires, titulaires de droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et aux personnes bénéficiaires de servitudes mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner.

« Le titulaire du droit de préemption peut demander à visiter le bien dans des conditions fixées par décret. » ;

8° L'article L. 213-8 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est ainsi complété : « révisé, s'il y a lieu, en fonction des variations du coût de la construction constatées par l'Institut national de la statistique et des études économiques depuis la date de cette déclaration. » ;

b) Après le premier alinéa, il est inséré un nouvel alinéa ainsi rédigé : « Si le propriétaire n'a pas réalisé la vente de son bien sous forme authentique dans le délai de trois ans à compter de la renonciation au droit de préemption, il doit déposer une nouvelle déclaration préalable mentionnée à l'article L. 213-2. » ;

9° L'article L. 213-11 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « aux fins définies à l'article L. 210-1 » sont remplacés par les mots : « à un usage visé à l'article L. 210-1, qui peut être différent de celui mentionné dans la décision de préemption » ;

b) Au deuxième alinéa, les mots : « à d'autres fins » sont remplacés par les mots : « à d'autres usages que ceux visés à l'article L. 210-1 » ;

c) Après le deuxième alinéa, il est inséré un nouvel alinéa ainsi rédigé : « Le maire rend compte au conseil municipal de tout changement d'affectation du bien acquis par l'exercice du droit de préemption. » ;

10° Après l'article L. 213-11, il est inséré un article L. 213-11-1 ainsi rédigé :

« Lorsque, après que le transfert de propriété a été effectué, la décision de préemption est annulée ou déclarée illégale par la juridiction administrative, le titulaire du droit de préemption propose la rétrocession du bien à l'ancien propriétaire.

« Le prix proposé pour la rétrocession vise à rétablir, sans enrichissement injustifié de l'une des parties, les conditions de la transaction à laquelle l'exercice du droit de préemption a fait obstacle. À défaut d'accord amiable, l'ancien propriétaire peut saisir le juge de l'expropriation.

« A défaut de réponse de l'ancien propriétaire dans un délai de trois mois à compter de la notification de la proposition de rétrocession, celui-ci est réputé avoir renoncé à la rétrocession.

« Lorsque la rétrocession du bien à l'ancien propriétaire est impossible, le titulaire du droit de préemption en propose la rétrocession aux ayants droit de l'ancien propriétaire puis à la personne qui avait l'intention d'acquérir le bien, lorsque son nom était inscrit dans la déclaration mentionnée à l'article L. 213-2. » ;

11° L'article L. 213-12 est ainsi modifié :

a) Aux premier et deuxième alinéas, après les mots : « l'article L. 213-11 » sont insérés les mots : « ou au premier alinéa de l'article L. 213-11-1 » ;

b) Il est inséré un troisième alinéa ainsi rédigé :

« Dans les cas prévus aux articles L. 213-11 et L. 213-11-1, la renonciation à la rétrocession n'interdit pas de saisir le tribunal de l'ordre judiciaire d'une action en dommages et intérêts contre le titulaire du droit de préemption. » ;

c) Le dernier alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« L'action en dommages-intérêts se prescrit par cinq ans :

« 1° Dans le cas prévu à l'article L. 213-11, à compter de la mention de l'affectation ou de l'aliénation du bien au registre mentionné à l'article L. 213-13 ;

« 2° Dans le cas prévu à l'article L. 213-11-1, à compter de la décision de la juridiction administrative devenue définitive. » ;

12° Les trois premiers alinéas de l'article L. 213-14 sont remplacés par les alinéas suivants :

« En cas d'acquisition d'un bien par voie de préemption ou dans les conditions définies à l'article L. 211-5, le transfert de propriété intervient à la plus tardive des dates auxquelles seront intervenus le paiement et l'acte authentique.

« Le prix d'acquisition est payé ou, en cas d'obstacle au paiement, consigné dans les quatre mois qui suivent soit la décision d'acquérir le bien au prix indiqué par le vendeur ou accepté par lui, soit la décision définitive de la juridiction compétente en matière d'expropriation, soit la date de l'acte ou du jugement d'adjudication.

« En cas de non-respect du délai prévu au deuxième alinéa, le vendeur peut aliéner librement son bien ».

Article 71

Le code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :

1° A l'article L. 3221-12, les mots : « le droit de préemption dans les espaces naturels sensibles, tel qu'il est défini à l'article L. 142-3 du code de l'urbanisme » sont remplacés par les mots « les droits de préemption dont celui-ci est titulaire ou délégataire en application du code de l'urbanisme » ;

2° Après l'article L. 4231-8-1, il est inséré un article L. 4231-8-2 rédigé comme suit :

« *Art. L. 4231-8-2.* - Le président du conseil régional peut, par délégation du conseil régional, être chargé d'exercer, au nom de la région, les droits de préemption dont elle est titulaire ou délégataire en application du code de l'urbanisme. » ;

3° Après le sixième alinéa de l'article L. 5211-9, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut, par délégation de son organe délibérant, être chargé d'exercer, au nom de l'établissement, les droits de préemption dont celui-ci est titulaire ou délégataire en application du code de l'urbanisme. Il peut également déléguer l'exercice de ce droit à l'occasion de l'aliénation d'un bien, dans les conditions que fixe l'organe délibérant de l'établissement. »

Section 4

Géomètres experts

Article 72

I. L'article 26 de la loi n° 46-942 du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des géomètres experts est modifié comme suit :

1° Au premier alinéa, les mots : « pendant une période de deux ans à compter de la publication de la loi n° 87-998 du 15 décembre 1987, » sont supprimés ;

2° Au deuxième alinéa, les mots : « à la date de la publication de la loi n° 87-998 du 15 décembre 1987 » sont remplacés par les mots : « à la date de leur demande d'inscription » ;

II. - Le IV de l'article 30 de la même loi est ainsi rédigé :

« *IV.* - Par dérogation aux dispositions du premier alinéa de l'article 12, il est créé à compter de la date d'entrée en vigueur de la loi n° du relative à l'urbanisme et au logement un conseil régional de La Réunion et Mayotte représentant les membres de l'ordre des géomètres experts exerçant à La Réunion ou à Mayotte ; ce conseil régional est composé de six membres dont quatre élus par les géomètres experts inscrits au tableau de l'Ordre de la circonscription et deux désignés par le président du Conseil supérieur de l'Ordre. »

Section 5

Clarification du règlement du plan local d'urbanisme et autres mesures de densification**Article 73**

I. - L'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. L. 123-1-5.* - Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

« I. - Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives à l'usage des sols et la destination des constructions :

« 1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;

« 2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;

« 3° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ;

« 4° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ;

« 5° Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;

« 6° A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, ainsi que des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, peuvent être autorisées. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone et les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles doit satisfaire l'installation de résidences démontables pour bénéficier de l'autorisation.

« Ces secteurs sont délimités avec l'accord du préfet de département après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

« Les constructions existantes situées en dehors de ces secteurs et dans des zones naturelles, agricoles ou forestières, ne peuvent faire l'objet que d'une adaptation ou d'une réfection, à l'exclusion de tout changement de destination.

« Le précédent alinéa n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

« II. - Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et écologique :

« 1° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant ;

« 2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ;

« 3° Dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions ;

« 4° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

« 5° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

« 6° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.

« III. - Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives à l'équipement des zones :

« 1° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

« 2° Fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements. Il peut délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

« 3° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques des critères de qualité renforcés qu'il définit.

« IV. - Le règlement peut également fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts. »

II. – Les dispositions de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de la présente loi, ne sont pas applicables aux demandes de permis et aux déclarations préalables déposées avant sa publication. Les secteurs délimités par le plan local d'urbanisme en application du 14° de l'article L. 123-1-5 dans sa rédaction en vigueur antérieurement à la publication de la présente loi demeurent soumis à ces dispositions jusqu'à la première révision de ce plan engagée après la publication de la présente loi.

Article 74

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

1° A l'article L. 111-6-2, la référence : « 7° de l'article L. 123-1-5 » est remplacée par la référence : « II. 2° de l'article L. 123-1-5 » ;

2° A l'article L. 128-1, la référence : « neuvième alinéa de l'article L. 123-1-5 » est remplacée par la référence : « II. 2° de l'article L. 123-1-5 » ;

3° A l'article L. 473-2, la référence : « 6° de l'article L. 123-1-5 » est remplacée par la référence : « III. 1° de l'article L. 123-1-5 » ;

4° L'article L. 123-1-11 du même code est ainsi modifié :

a) Les premier à cinquième alinéas sont supprimés ;

b) Au sixième alinéa devenant le premier alinéa, les mots : « dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols » sont remplacés par les mots : « dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol » ; la dernière phrase du cet alinéa est remplacée par la phrase suivante : « L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante. » ;

c) Au septième alinéa devenant le troisième, les mots : « Le sixième alinéa » sont remplacés par les mots : « Le premier alinéa » ;

5° L'article L. 123-4 du même code est abrogé. Les dispositions en vigueur antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi demeurent applicables aux demandes de permis et aux déclarations préalables accompagnées d'une convention de transfert de coefficient d'occupation des sols conclue avant l'entrée en vigueur de la loi ;

6° A l'article L. 127-1 du même code, les mots : « du coefficient d'occupation des sols ou » sont supprimés ;

7° Au premier alinéa de l'article L. 128-1 du même code, les mots : « et à la densité d'occupation des sols » sont supprimés ;

8° A l'article L. 128-3 du même code, les mots : « dépassement de plus de 50 % de la densité autorisée par le coefficient d'occupation des sols ou du volume autorisé par le gabarit. » sont remplacés par les mots : « dépassement de plus de 50 % du volume autorisé par le gabarit de la construction. » ;

9° Le deuxième alinéa de l'article L. 331-37 du même code est supprimé ;

10° Au deuxième alinéa de l'article L. 331-40 du même code, la première phrase est remplacée par la phrase suivante : « Le contribuable peut également fournir une estimation motivée et détaillée de la constructibilité maximale qui s'attache au terrain d'assiette de la construction projetée compte tenu, notamment, de la nature du sol, de la configuration des parcelles, du caractère des constructions avoisinantes ou de motifs tenant aux économies d'énergie. »

II. - Les rescrits délivrés en application de l'article L. 331-35 et du dernier alinéa de l'article L. 331-38 antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi ne peuvent être remis en cause du fait de l'abrogation des coefficients d'occupation des sols.

III. - A l'article L342-18 du code du tourisme, la référence au 6° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme est remplacée par la référence au 1° du III de l'article L. 123-1-5.

Section 6

Mobiliser les terrains issus du lotissement

Article 75

I. - Le premier alinéa de l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Les mots : « les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers » sont remplacés par les mots : « la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié » ;

2° Après les mots : « des documents », les mots : « , notamment du règlement et du cahier des charges relatifs à ce lotissement, » sont remplacés par les mots : « du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. » ;

3° Les mots : « si cette modification est » sont remplacés par les mots : « Cette modification doit être ».

II. - L'article L. 442-11 du même code est ainsi modifié :

1° Après les mots : « le règlement et le cahier des charges », sont insérés les mots : « qu'il soit approuvé ou non approuvé » ;

2° Le mot : « les » est supprimé ;

3° Après les mots : « en concordance » sont insérés les mots : « ces documents » ;

4° Après les mots : « en tenant lieu », sont insérés les mots : « , au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme. »

Section 7

Aménagement opérationnel

Article 76

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

1° Le deuxième alinéa de l'article L. 300-4 est complété par les dispositions suivantes :

« Lorsqu'une opération d'aménagement est destinée à être réalisée dans une zone d'aménagement concerté, l'attribution de la concession d'aménagement peut intervenir avant la création de la zone, dès lors que la personne publique à l'initiative de la zone d'aménagement concerté a arrêté le bilan de la concertation prévue à l'article L 300-2 et a délibéré sur les enjeux et l'objectif de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme et son bilan financier prévisionnel. »

2° A l'article L. 311-7, il est rétabli un b ainsi rédigé :

« b) D'une modification simplifiée dans les conditions définies aux articles L. 123-13-1 et L. 123-13-3. »

II. - L'article L. 122-3 du code de l'environnement est ainsi modifié :

1° Après le II, il est inséré un III ainsi rédigé :

« III. - Il fixe les conditions dans lesquelles, dans le cas d'une opération d'aménagement réalisée dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté créée en application de l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme, l'avis de l'autorité administrative compétente en matière d'environnement sur l'étude d'impact préalable à la création de la zone peut tenir lieu d'avis pour les études d'impact afférentes aux acquisitions foncières, travaux et ouvrages réalisés au sein de la zone. » ;

2° Le III devient IV ;

3° Le IV devient V.

III. - Après le premier alinéa de l'article L. 1331-7 du code de la santé publique, il est inséré l'alinéa suivant :

« Toutefois lorsque dans une zone d'aménagement concerté créée en application de l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme, l'aménageur supporte tout ou partie du coût de construction du réseau public de collecte des eaux usées compris dans le programme des équipements publics de la zone, la participation pour le financement de l'assainissement collectif est diminuée à proportion du coût ainsi pris en charge. »

Article 77

I. - Dans le titre II du livre III du code de l'urbanisme, le chapitre II est complété par les articles suivants :

« *Art. L. 322-12.* - L'association foncière urbaine de projet est une association foncière urbaine autorisée qui a pour objet de permettre la cession des terrains inclus dans son périmètre, après avoir réalisé un projet associant une opération de remembrement au sens du 1° et du 2° de l'article L. 322-2 et une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1.

« L'association foncière urbaine de projet est régie par les dispositions du présent chapitre sous réserve des articles L. 322-13 à L. 322-16.

« *Art. L. 322-13.* - La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou le représentant de l'État dans le cadre d'une opération d'intérêt national peuvent délimiter des périmètres de projet au sein desquels les propriétaires fonciers sont incités à se regrouper en association foncière urbaine de projet et les associations foncières urbaines de projet à mener leurs opérations de façon concertée.

« *Art. L. 322-14.* - Les propriétaires intéressés à la création d'une association foncière urbaine de projet adressent la demande d'autorisation à l'autorité administrative.

« Le dossier de la demande de création comprend notamment le projet de statuts et le périmètre des opérations envisagé qui peut intégrer tout ou partie des unités foncières sur lesquelles porte le projet de l'association. Les statuts sont conformes aux dispositions prévues au second alinéa de l'article 7 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

« Une copie du dossier est transmise à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, sur le territoire duquel est prévu le projet de l'association.

« *Art. L. 322-15.* - L'autorité administrative soumet le projet de création de l'association à enquête publique, conformément à l'article 12 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004. Le dossier d'enquête publique comprend, le cas échéant, les prescriptions mentionnées à l'article L. 322-6.

« Après enquête publique, l'autorité administrative peut, après avoir recueilli l'accord du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, autoriser la création de l'association foncière urbaine.

« Lorsque le projet de l'association est prévu dans le cadre d'une opération d'intérêt national, l'autorité administrative peut, sur avis du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, autoriser la création de l'association foncière urbaine de projet.

« L'acte autorisant la création de l'association foncière urbaine de projet est publié, affiché dans chaque commune sur le territoire de laquelle s'étend le périmètre de l'association et notifié aux propriétaires dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État.

« *Art. L. 322-16.* - Les dispositions relatives à la modification des conditions initiales de l'association foncière urbaine de projet sont régies par la section 1 du chapitre IV du titre III de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

« Toutefois par dérogation à ces dispositions, les statuts peuvent prévoir que, lorsqu'un membre de l'association souhaite vendre tout ou partie de ses terrains aménagés à un acquéreur qui ne veut pas être inclus dans le périmètre de l'association foncière urbaine de projet et les distraire du périmètre de l'association, l'assemblée générale de l'association, à la majorité des propriétaires représentant au moins les deux tiers de la superficie des terrains de l'association ou au moins les deux tiers des propriétaires représentant plus de la moitié des superficies des terrains, peut approuver, sans enquête publique préalable, la distraction des terrains à vendre du périmètre de l'association et fixer les conditions financières dans lesquelles le vendeur reste redevable des emprunts et des participations prévues.

« En dessous d'un seuil de surface fixé par décret en Conseil d'État, la décision de distraction de ces terrains peut être prise à la majorité des membres de l'association.

« En cas de distraction approuvée, l'autorité administrative qui a autorisé la création de l'association foncière urbaine de projet modifie son périmètre en conséquence. »

II. - L'article L. 332-12 est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est complété par les mots : « ainsi qu'aux associations foncières urbaines de projet » ;

2° Le deuxième alinéa est complété par les mots : « ou de l'association foncière urbaine de projet par l'acte autorisant sa création » ;

3° Au cinquième alinéa, les mots : « ou à l'article L. 332-11-3 » sont supprimés ;

4° Après le sixième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé : « e) La taxe d'aménagement prévue aux articles L. 331-1 et suivants. » ;

5° Le huitième alinéa est complété par les mots : « ou de l'association foncière urbaine de projet ».

Article 78

L'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Au début du premier alinéa, il est inséré : « I. - » ;

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

« II. - Lorsque les équipements publics qui ont fait l'objet d'une convention de projet urbain partenarial desservent d'autres terrains pour lesquels aucune convention n'a été signée, la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou le représentant de l'État dans le cadre des opérations d'intérêt national peut délimiter un périmètre à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui s'y livreront à des opérations d'aménagement ou de construction, participeront, dans le cadre de conventions, à la prise en charge de ces mêmes équipements publics, qu'ils soient encore à réaliser ou déjà réalisés, dès lors qu'ils répondent aux besoins des futurs habitants ou usagers de leurs opérations.

« Le périmètre est délimité par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public ou, dans le cadre des opérations d'intérêt national, par arrêté préfectoral, pour une durée maximale de quinze ans.

« III. - Avant la conclusion d'une convention de projet urbain partenarial, les personnes ayant qualité pour déposer une demande de permis de construire ou d'aménager peuvent demander à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou au représentant de l'État dans le cadre des opérations d'intérêt national de soumettre leur projet d'aménagement ou de construction à un débat au sein de l'organe délibérant et d'organiser une concertation dans les conditions définies à l'article L. 300-2. L'autorité saisie, à défaut de satisfaire à la demande, la rend publique dans des conditions définies par décret en Conseil d'État.

« La demande est assortie d'un dossier comportant la délimitation du périmètre du projet d'aménagement ou de construction, la définition du projet ainsi que la liste des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre. »

Article 79

Le livre III du code de l'urbanisme est complété par un titre V ainsi rédigé :

« *TITRE V*
« **PROJETS D'INTERET MAJEUR**

« *Art. L. 350-1.* - L'autorité administrative, d'une part, et les communes et les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre pour les objets relevant des compétences qui leur ont été transférées, d'autre part, peuvent passer un contrat pour la réalisation d'un projet d'intérêt majeur qui comporte la réalisation d'actions ou opérations d'aménagement et, le cas échéant, de projets d'infrastructure.

« La région et les départements territorialement intéressés peuvent également, à leur demande, être signataires du contrat.

« A la demande de l'une des personnes publiques mentionnées aux premier et deuxième alinéas, les contrats peuvent être signés par tout établissement public de l'État et toute société publique locale susceptible de prendre part à la réalisation du projet d'intérêt majeur.

« *Art. L. 350-2.* - Avant la signature du contrat, le projet d'intérêt majeur est soumis pour avis au président du conseil régional, au président du conseil général et aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat ou en matière de plan local d'urbanisme.

« Peut être également recueilli l'avis de tout organisme ou association ayant compétence en matière d'habitat, d'urbanisme, de déplacement, d'aménagement ou d'environnement.

« Le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément aux dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

« *Art. L. 350-3.* - Le contrat conclu en application de l'article L. 350-1 comprend :

« 1° Une présentation du projet d'intérêt majeur, de ses objectifs et de la manière dont il contribue au développement urbain durable du territoire dans lequel il s'insère ;

« 2° Le nombre de logements et le pourcentage de logements sociaux à réaliser dans le cadre du projet. Ces objectifs quantitatifs sont fixés après consultation du comité régional de l'habitat ;

« 3° La stratégie foncière à mettre en œuvre pour permettre la réalisation du projet, ainsi que, le cas échéant, les modalités de mobilisation des terrains appartenant aux signataires du contrat et nécessaires pour la conduite du projet ;

« 4° La liste des actions et opérations d'aménagement et, le cas échéant, des projets d'infrastructure mentionnés au premier alinéa de l'article L. 350-1 ainsi que les conditions de leur mise en œuvre et l'échéancier prévisionnel de leur réalisation ;

« 5° Les conditions générales de financement du projet.

« *Art. L. 350-4.* - Pour la mise en œuvre de la stratégie foncière prévue au 3° de l'article L. 350-3, le contrat peut prévoir la création de zones d'aménagement différé dont il dresse la liste et fixe le périmètre. Il désigne les bénéficiaires des droits de préemption ainsi institués.

« La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre qui autorise le maire ou le président de l'établissement public à signer le contrat emporte, pour l'application de l'article L. 212-1, avis favorable de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale sur la création des zones d'aménagement différé prévues au contrat.

« Dans les zones d'aménagement différé prévues au contrat, la commune est titulaire d'un droit de préemption à titre subsidiaire lorsqu'elle n'est pas bénéficiaire d'un droit de préemption à titre principal. Le bénéficiaire du droit de préemption à titre principal informe la collectivité territoriale et le propriétaire du bien de sa décision d'exercer ou non son droit de préemption dans le délai de deux mois suivant la déclaration préalable d'aliénation faite par le propriétaire dans les conditions prévues par l'article L. 213-2. Lorsque le bénéficiaire du droit de préemption à titre principal renonce à exercer ce droit, le délai fixé par le même article L. 213-2, à l'expiration duquel le silence gardé vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption, est porté à trois mois pour permettre au titulaire du droit de préemption à titre subsidiaire de faire usage de ce droit.

« *Art. L. 350-5.* - Le contrat mentionné au présent titre peut valoir déclaration de projet des actions ou opérations d'aménagement et des projets d'infrastructures mentionnés au 4° de l'article L. 350-3, pour l'application de l'article L. 300-6. Le contrat précise les actions, opérations et projets pour lesquelles il vaut déclaration de l'intérêt général.

« Ces actions ou opérations d'aménagement ou ces projets d'infrastructures sont compatibles, s'il y a lieu, avec le schéma directeur de la région Ile-de-France, les schémas d'aménagement régional des régions d'outre-mer ou le plan d'aménagement et de développement durable de Corse.

« Si ces actions, opérations d'aménagement ou projets d'infrastructure ne sont pas compatibles avec les schémas de cohérence territoriale, les schémas de secteurs et les plans locaux d'urbanisme, l'autorité administrative engage les procédures de mise en compatibilité prévues par les articles L. 122-15 et L. 123-16. L'enquête publique mentionnée à l'article L. 350-2 est organisée dans les conditions prévues par ces articles.

« *Art. L. 350-6.* - Lorsque le contrat mentionné au présent titre le prévoit, un établissement public de l'État, signataire du contrat, peut réaliser certaines actions ou opérations d'aménagement ou projets d'infrastructure prévus au contrat en application du 4° de l'article L. 350-3.

« Lorsque le contrat mentionné au présent titre le prévoit, une société publique locale mentionnée à l'article L. 327-1 ou à l'article L. 1531-1 du code général des collectivités territoriales, signataire du contrat, peut réaliser certaines actions ou opérations d'aménagement ou projets d'infrastructure prévus au contrat en application du 4° de l'article L. 350-3 du présent code. Elle agit dans les strictes conditions définies par les dispositions qui la régissent.

« *Art. L. 350-7.* - Les règles de publicité et de communication définies aux articles L. 2121-24 et L. 2121-26 du code général des collectivités territoriales sont applicables aux contrats prévus au présent titre. »

CHAPITRE V PARTICIPATION DU PUBLIC

Article 80

I. - Il est rétabli un article L. 111-1-3 du code de l'urbanisme ainsi rédigé :

« *Art. L. 111-1-3.* - Sur les territoires qui ne sont couverts ni par un schéma de cohérence territoriale, ni par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, ni par une carte communale, les demandes de permis de construire ou de permis d'aménager portant sur des projets de travaux ou d'aménagements qui ne donnent pas lieu à la réalisation d'une étude d'impact après un examen au cas par cas effectué par l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement, font l'objet d'une mise à disposition du public pendant une durée d'au moins quinze jours, dans des conditions permettant à celui-ci de formuler ses observations ou propositions. Les observations ou propositions du public sont enregistrées et conservées. La nature des documents communiqués au public et les modalités de leur mise à disposition sont précisées par l'autorité compétente pour statuer et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

« A l'issue de la mise à disposition et avant de prendre sa décision, l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis en établit le bilan. »

II. - Les dispositions de l'article L. 111-1-3 du même code s'appliquent aux demandes de permis de construire ou de permis d'aménager déposées à compter du 1^{er} juillet 2014.

Article 81

I. - Il est créé un article L. 111-1-6 du code de l'urbanisme ainsi rédigé :

« *Art. L. 111-1-6.* - Sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, le conseil municipal peut, par délibération prise après une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement, identifier et localiser un ou plusieurs éléments présentant un intérêt patrimonial ou paysager et définir, si nécessaire, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

II. - L'article L. 113-3 du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. L. 113-3.* - Le projet de directive territoriale d'aménagement et de développement durables fait l'objet d'une évaluation environnementale réalisée dans les conditions prévues à la section II du chapitre Ier du titre II du présent livre.

« Le projet de directive territoriale d'aménagement et de développement durables et les avis émis par les personnes associées mentionnées à l'article L. 113-2 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées par l'autorité administrative et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

« A l'issue de la mise à disposition, l'autorité administrative en établit le bilan. La directive territoriale d'aménagement et de développement durables est approuvée par décret en Conseil d'Etat. Le bilan de la mise à disposition du public du projet est rendu public au plus tard à la date de publication du décret approuvant la directive territoriale d'aménagement et de développement durables. »

III. - L'article L.113-5 du même code est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Le projet de modification et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées à l'article L. 113-2 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées par l'autorité administrative et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

« A l'issue de la mise à disposition, l'autorité administrative en établit le bilan. Le bilan de la mise à disposition du public du projet est rendu public au plus tard à la date de publication du décret portant modification de la directive territoriale d'aménagement et de développement durables. »

IV. - L'article L.113-6 du même code est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Le projet de révision et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées à l'article L. 113-2 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées par l'autorité administrative et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

« A l'issue de la mise à disposition, l'autorité administrative en établit le bilan. Le bilan de la mise à disposition du public est rendu public au plus tard à la date de publication du décret approuvant la révision de la directive territoriale d'aménagement et de développement durables. »

V. - La seconde phrase du premier alinéa de l'article L. 145-11 du même code est remplacée par les dispositions suivantes :

« Le projet est préalablement mis à la disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. La nature des documents communiqués au public et les modalités de leur mise à disposition sont précisées par l'autorité administrative compétente pour statuer et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

« A l'issue de la mise à disposition et avant de prendre sa décision, l'autorité administrative en établit le bilan. »

VI. - La seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 146-6 du même code est remplacée par les dispositions suivantes :

« Un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements. Ces projets d'aménagement, sont soumis, préalablement à leur autorisation, selon leur importance et leur incidence sur l'environnement, soit à l'enquête publique prévue par le chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement lorsqu'ils entrent dans le champ d'application de cette enquête, soit à une mise à disposition du public pendant une durée d'au moins quinze jours, dans des conditions permettant à celui-ci de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. La nature des documents communiqués au public et les modalités de leur mise à disposition sont précisées par l'autorité administrative compétente pour délivrer l'autorisation et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

« A l'issue de la mise à disposition et avant de prendre sa décision, l'autorité administrative en établit le bilan. »

VII. - Les dispositions de l'article L. 145-11 du même code modifiées par le V du présent article s'appliquent aux demandes d'autorisations déposées à compter du 1^{er} juillet 2014.

Les dispositions de l'article L. 146-6 du même code modifiées par le VI du présent article s'appliquent aux demandes de permis de construire ou de permis d'aménager déposées à compter du 1^{er} juillet 2014.

Article 82

L'article L. 300-2 du code de l'urbanisme est modifié comme suit :

1° Il est inséré après le douzième alinéa six alinéas ainsi rédigés :

« IV. - Par ailleurs, les projets de travaux ou d'aménagements soumis à permis de construire ou à permis d'aménager, autres que ceux mentionnés au 3° du I, situés sur un territoire couvert par un schéma de cohérence territoriale, par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu ou par une carte communale, peuvent faire l'objet de la concertation prévue au I du présent article. Celle-ci est réalisée préalablement au dépôt de la demande de permis, à l'initiative du maître d'ouvrage ou de l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis.

« Dans ce cas, le maître d'ouvrage transmet à l'autorité compétente pour statuer un dossier de présentation du projet comportant au moins une description de sa localisation dans l'environnement et sur le terrain concerné, sa destination, les caractéristiques des constructions ou aménagements envisagés, comprenant un avant-projet architectural dans le cas où le projet comporte des bâtiments, ainsi que la desserte du projet par les équipements publics et l'aménagement de ses abords.

« L'autorité compétente met ce dossier à la disposition du public dans des conditions lui permettant d'en prendre connaissance et de formuler des observations ou propositions. Celles-ci sont enregistrées et conservées. Le bilan de la concertation est joint à la demande de permis.

« Pour les projets devant faire l'objet d'une étude d'impact et pour lesquels la concertation préalable est réalisée, il n'y a pas lieu d'organiser une enquête publique mentionnée à l'article L. 123-1 du code de l'environnement.

« La demande de permis de construire ou de permis d'aménager, l'étude d'impact et le bilan de la concertation font l'objet d'une mise à disposition du public selon les modalités prévues par l'article L. 111-1-3.

« L'autorité mentionnée au 1° ou au 2° du II du présent article peut prendre une décision ou une délibération définissant, parmi les projets de travaux ou d'aménagements mentionnés au présent IV, ceux qui, compte tenu de leur importance, de leur impact potentiel sur l'aménagement de la commune ou de la sensibilité du lieu où ils seront implantés sont soumis à cette concertation. » ;

2° Aux cinquième et dixième alinéas, le mot : « fixés » est remplacé par le mot : « précisés » ;

3° Au huitième alinéa, le mot : « arrêtés » est remplacé par le mot : « précisés » ;

4° Au neuvième alinéa, les mots : « Ces modalités doivent, pendant une durée suffisante au regard de l'importance du projet, » sont remplacés par les mots : « Les modalités de la concertation doivent, pendant une durée suffisante au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, » ;

5° Le IV devient le V ;

6° Le dernier alinéa est ainsi modifié :

a) les mots : « mentionnées aux I et II » sont remplacés par les mots : « mentionnés aux I, II et IV » ;

b) les mots : « définies par la décision ou la délibération prévue au II » sont remplacés les mots : « définies par le présent article et par la décision ou la délibération prévue au II ».

CHAPITRE VI
DISPOSITIONS DIVERSES

Article 83

Dans les conditions de l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à procéder, par voie d'ordonnance, à une nouvelle rédaction des dispositions législatives du livre I^{er} du code de l'urbanisme afin d'en clarifier la rédaction et le plan. Cette nouvelle codification est effectuée à droit constant après intégration des dispositions issues de la présente loi et sous réserve des modifications qui seraient rendues nécessaires pour assurer le respect de la hiérarchie des normes, la cohérence rédactionnelle des textes, pour harmoniser l'état du droit et abroger les dispositions obsolètes ou devenues sans objet.

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

Article 84

I. - L'ordonnance n° 2011-1068 du 8 septembre 2011 relative aux établissements publics fonciers, aux établissements publics d'aménagement de l'État et à l'agence foncière et technique de la région parisienne, est ratifiée.

II. - Au dernier alinéa du I de l'article 2, les mots : « deux ans » sont remplacés par les mots : « trente mois ».

III. - Les ordonnances suivantes sont ratifiées :

1° L'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme ;

2° L'ordonnance n° 2011-1916 du 22 décembre 2011 relative à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme ;

3° L'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme.