

Le présent document est
établi à titre provisoire.
Seule la « Petite loi »,
publiée ultérieurement, a
valeur de texte authentique.



TEXTE ADOPTÉ n° 207

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUATORZIÈME LÉGISLATURE

TROISIÈME SESSION EXTRAORDINAIRE DE 2012-2013

17 septembre 2013

PROJET DE LOI

pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,

ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE
EN PREMIÈRE LECTURE.

L'Assemblée nationale a adopté le projet de loi dont la teneur suit :

Voir les numéros : 1179, 1329 et 1286.

TITRE I^{ER}

FAVORISER L'ACCÈS DE TOUS À UN LOGEMENT DIGNE ET ABORDABLE

CHAPITRE I^{ER}

Améliorer les rapports entre propriétaires et locataires dans le parc privé

Article 1^{er}

- ① I. – 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 :
- ② 1° Après le mot : « logement », la fin du troisième alinéa de l'article 1^{er} est ainsi rédigée : « pour un motif discriminatoire tel que défini à l'article 225-1 du code pénal. » ;
- ③ 2° L'article 2 est ainsi rédigé :
- ④ « *Art. 2.* – Les dispositions du présent titre sont d'ordre public.
- ⑤ « 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, aires et places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur. La résidence principale est 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.
- ⑥ « Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :
- ⑦ « 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 des dispositions du 2° de l'article 3-3 ;

- ⑧ « 2° Aux logements foyers, à l'exception des dispositions du premier alinéa de l'article 6 et de l'article 20-1 ;
- ⑨ « 3° Aux logements meublés, régis par le titre I^{er} *bis* ;
- ⑩ « 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 des dispositions de l'article 3-3, des deux premiers alinéas de l'article 6, de l'article 20-1 et de l'article 24-1. » ;
- ⑪ 3° L'article 3 est ainsi rédigé :
- ⑫ « *Art. 3.* – Le contrat de location est établi par écrit et respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de concertation.
- ⑬ « Le contrat de location précise :
- ⑭ « 1° Le nom ou la dénomination du bailleur et son domicile ou son siège social, ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire ;
- ⑮ « 2° Le nom ou la dénomination du locataire ;
- ⑯ « 3° La date de prise d'effet et la durée ;
- ⑰ « 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 ;
- ⑱ « 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, ainsi que des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication ;
- ⑲ « 6° Le montant du loyer, ses modalités de paiement ainsi que ses règles de révision éventuelle ;
- ⑳ « 7° Le loyer médian de référence et le loyer médian de référence majoré, correspondant au type de logement et définis par le représentant de l'État dans le département sur les territoires mentionnés à l'article 17 ;
- ㉑ « 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 ;

- ② « 9° La nature et le montant des travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement du bail ;
- ③ « 10° Le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu.
- ④ « Une notice d'informations relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs ainsi qu'aux 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.
- ⑤ « 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.
- ⑥ « Le bailleur ne peut pas se prévaloir de la violation du présent article.
- ⑦ « Chaque partie peut exiger de l'autre partie, à tout moment, l'établissement d'un contrat type conforme au présent article. En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux du logement, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom ou sa dénomination et son domicile ou son siège social, ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire.
- ⑧ « En cas d'absence dans le contrat de location d'une des informations relatives à la surface habitable, aux loyers 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. À défaut de réponse du bailleur dans le délai d'un mois ou en cas de refus de ce dernier, le locataire peut saisir, dans le délai de trois mois à compter de la mise en demeure, la juridiction compétente afin d'obtenir, le cas échéant, la diminution du loyer. » ;
- ⑨ 4° L'article 3-1 est ainsi rédigé :
- ⑩ « *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. À défaut d'accord entre les parties ou à défaut de réponse du propriétaire dans un délai de deux mois à compter de la demande en diminution de loyer, le juge peut être saisi, dans le délai de quatre mois à compter de cette même demande, 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. Si la demande en diminution du loyer par le locataire intervient plus de six mois à compter de la prise d'effet du bail, la diminution de loyer acceptée par le bailleur ou prononcée par le juge prend effet à la date de la demande. » ;

- ① 5° L'article 3-2 est ainsi rédigé :
- ② « Art. 3-2. – Un état des lieux est établi conformément au modèle type et aux modalités définis par décret en Conseil d'État, 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 de location.
- ③ « Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire et à un coût fixé par décret en Conseil d'État. Dans ce cas, les parties en sont avisées par l'huissier au moins sept jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
- ④ « À défaut d'état des lieux ou de la remise d'un exemplaire de l'état des lieux à l'une des parties, 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 ou à sa remise à l'une des parties.
- ⑤ « Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant à compléter l'état des lieux dans un délai de dix jours à compter de son établissement. Si cette demande est refusée, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation territorialement compétente.
- ⑥ « 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.
- « Le propriétaire ou son mandataire complète les états des lieux entrant et sortant par les relevés des index pour chaque énergie, en présence d'une installation de chauffage ou d'eau chaude sanitaire individuelle, ou collective avec un comptage individuel. L'extrait de l'état des lieux correspondant est mis à la disposition de la personne chargée d'établir le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code

de la construction et de l'habitation qui en fait la demande, sans préjudice de la mise à disposition des factures. » ;

- ③⑦ 6° Après l'article 3-2, il est inséré un article 3-3 ainsi rédigé :
- ③⑧ « 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 :
- ③⑨ « 1° Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- ④⑩ « 2° Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique ;
- ④⑪ « 3° (*nouveau*) Une copie de l'état mentionné à l'article L. 1334-13 du code de la santé publique ;
- ④⑫ « 4° (*nouveau*) Un état de l'installation intérieure d'électricité, défini par un décret en Conseil d'État, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes.
- ④⑬ « 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 en Conseil d'État 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.
- ④⑭ « 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.
- ④⑮ « Le propriétaire bailleur tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat locataire. » ;
- ④⑯ 7° L'article 4 est ainsi modifié :
- a) Au i, après le mot : « amendes », sont insérés les mots : « ou des pénalités » ;
- b) (*nouveau*) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- « Par dérogation au i, une clause prévoyant des pénalités pour retard de paiement de loyer et des charges peut être inscrite au contrat de location. Le montant de ces pénalités ne peut dépasser 5 % des sommes dues. Le

montant de ces pénalités peut être porté à 30 % des sommes dues au titre du loyer du dernier mois si celui-ci n'a pas été intégralement versé à compter de la fin du contrat de bail. Elle est applicable à l'échéance de paiement convenue entre les parties et après un délai d'une semaine suivant une mise en demeure du locataire non suivie d'effet. » ;

④7 8° L'article 5 est ainsi rédigé :

④8 « Art. 5. – I. – 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, tel que défini aux articles 2 et 25-2-1, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés à la réalisation de l'état des lieux et à la rédaction du bail, qui sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant imputé au locataire ne peut en aucun cas excéder celui imputé au bailleur et est inférieur ou égal à un plafond fixé par décret en Conseil d'État.

④9 « 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.

⑤0 « Les termes des deux premiers alinéas du présent I sont reproduits, à peine de nullité, dans chaque mandat relatif aux opérations de location d'un logement.

⑤1 « II (*nouveau*). – Les professionnels qui interviennent, à quelque titre que ce soit, lors de la conclusion du contrat de bail d'un logement entre le propriétaire et le locataire, lors de la location ou pour en assurer la gestion locative, communiquent à l'observatoire local des loyers compétent, tel que défini à l'article 16, des informations relatives au logement et au contrat de location.

⑤2 « La nature de ces informations et les conditions dans lesquelles elles sont transmises à l'observatoire local des loyers sont définies par décret.

⑤3 « Toute personne intéressée peut communiquer à l'observatoire local des loyers les informations mentionnées aux deux premiers alinéas du présent II.

« En cas de manquement à l'obligation, mentionnée au premier alinéa du présent II, d'une personne exerçant une activité mentionnée à l'article 1^{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, l'observatoire des loyers peut saisir la commission de contrôle régionale ou interrégionale mentionnée à l'article 13-5 de la même loi. » ;

- ⑤4 9° Au deuxième alinéa de l'article 6, les mots : « d'habitation » sont remplacés par les mots : « de résidence », le mot : « premier » est remplacé par le mot : « deuxième » et le mot : « deuxième » est remplacé par le mot : « troisième » ;
- ⑤5 10° L'article 7 est ainsi modifié :
- ⑤6 a) Le *a* est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ⑤7 « 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 ; »
- ⑤8 b) Le *d* est complété par deux phrases ainsi rédigées :
- ⑤9 « Les modalités de prise en compte de la vétusté de la chose louée sont déterminées par décret en Conseil d'État, après avis de la Commission nationale de concertation. Lorsque les organismes bailleurs mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ont conclu avec les représentants de leurs locataires des accords locaux portant sur les modalités de prise en compte de la vétusté et établissant des grilles de vétusté applicables lors de l'état des lieux, le locataire peut demander à ce que les dispositions prévues par lesdits accords soient appliquées ; »
- ⑥0 c) Le *e* est ainsi rédigé :
- ⑥1 « *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 deux derniers 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 l'utilisation du local impossible ou dangereuse, le juge peut prescrire, sur demande du locataire, l'interdiction ou l'interruption des travaux entrepris. Avant le début des travaux, le locataire est dûment informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution, par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ; »
- ⑥2 d) Le *g* est ainsi rédigé :

- ⑥③ « 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.
- ⑥④ « À défaut de la remise de cette attestation d'assurance et après un délai d'un mois à compter d'une mise en demeure non suivie d'effet, le bailleur peut souscrire une assurance pour compte du locataire, récupérable auprès de celui-ci.
- ⑥⑤ « Cette mise en demeure doit informer le locataire de la volonté du bailleur de souscrire une assurance pour compte du locataire.
- ⑥⑥ « 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, éventuellement majoré dans la limite d'un forfait maximal fixé par décret en Conseil d'État, 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.
- ⑥⑦ « Une copie du contrat d'assurance est transmise au locataire lors de la souscription et à chaque renouvellement du contrat.
- ⑥⑧ « Lorsque le locataire remet 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. » ;
- ⑥⑨ 11° Après l'article 7, il est inséré un article 7-1 ainsi rédigé :
- ⑦⑩ « *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 d'exercer ce droit.
- ⑦⑪ « 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. » ;
- ⑦⑫ 12° Le premier alinéa de l'article 8 est complété par une phrase ainsi rédigée :

- 73 « Le locataire transmet au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours. »
- 74 II (*nouveau*). – La même loi est ainsi modifiée :
- 75 1° À la fin du *k* de l'article 4, la référence : « 3 » est remplacée par la référence : « 3-2 » ;
- 76 2° Au second alinéa de l'article 24-1, la référence : « au deuxième alinéa » est remplacée par les références : « aux 1° à 4° » ;
- 77 3° Le 1° de l'article 25-1 est abrogé ;
- 78 4° Le 1° de l'article 43 est ainsi rédigé :
- 79 « 1° Les 1° et 2° et le dernier alinéa de l'article 3-3 sont applicables à compter du 1^{er} janvier 2015 ; »
- 80 5° L'article 44 est ainsi modifié :
- 81 a) Les références : « des douzième et treizième alinéas de l'article 3 » sont remplacées par la référence : « du dernier alinéa de l'article 3-2 » ;
- 82 b) La référence : « 3-1 » est remplacée par la référence : « 3-3 » ;
- 83 c) La référence : « 19 » est remplacée par la référence : « 18 » ;
- 84 d) Les références : « cinquième alinéa et de la deuxième phrase du sixième » sont remplacées par les références : « 5° et de la seconde phrase du huitième » ;
- 85 e) Les références : « des quatrième et septième alinéas de l'article 22-2, » sont supprimées ;
- 86 6° Les 1° à 4° de l'article 45 sont ainsi rédigés :
- 87 « 1° L'article 2 est ainsi modifié :
- 88 « a) Au 1°, les mots : “, à l'exception du 2° de l'article 3-3” sont supprimés ;
- 89 « b) Au 4°, la référence : “de l'article 3-3,” est supprimée ;
- 90 « 2° Au premier alinéa des articles 3 et 3-2 et à l'article 22-2, les mots : “décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de concertation” sont remplacés par les mots : “la réglementation en vigueur en Nouvelle-Calédonie” ;

- ⑨① « 3° Au deuxième alinéa des articles 3-2 et 6, les mots : “décret en Conseil d’État” sont remplacés par les mots : “la réglementation en vigueur en Nouvelle-Calédonie” ;
- ⑨② « 4° À la seconde phrase du deuxième alinéa de l’article 3-2, le mot : “sept” est remplacé par le mot : “quinze” ; ».
- ⑨③ III (*nouveau*). – Au premier alinéa du II de l’article L. 125-5 du code de l’environnement, la référence : « 3-1 » est remplacée par la référence : « 3-3 ».

Article 1^{er} bis (*nouveau*)

L’article 1751 du code civil est ainsi modifié :

1° Après la première occurrence du mot : « époux », la fin du premier alinéa est ainsi rédigée : « , quel que soit leur régime matrimonial et nonobstant toute convention contraire et même si le bail a été conclu avant le mariage, ou de deux partenaires liés par un pacte civil de solidarité, dès lors que le partenaire titulaire du bail en fait la demande, est réputé appartenir à l’un et à l’autre des époux ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité. » ;

2° Après la première occurrence du mot : « corps », la fin du deuxième alinéa est ainsi rédigée : « des époux ou de rupture du pacte civil de solidarité, ce droit peut être attribué, en considération des intérêts sociaux et familiaux en cause, par la juridiction saisie de la demande en divorce, de la séparation de corps ou de rupture du pacte civil de solidarité, à l’un des époux ou à l’un des partenaires liés par un pacte civil de solidarité, sous réserve des droits à récompense ou à indemnité au profit de l’autre époux. » ;

3° Le dernier alinéa est ainsi modifié :

a) Après le mot : « époux », sont insérés les mots : « ou d’un des partenaires liés par un pacte civil de solidarité » ;

b) Après le mot : « conjoint », sont insérés les mots : « ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité ».

Article 1^{er} *ter* (nouveau)

Un rapport du Gouvernement sur les modalités de prise en compte de la qualité de l'air intérieur et sur la performance acoustique dans les informations mises à la disposition des locataires et acquéreurs pour la location ou la vente d'un logement est transmis au Parlement avant la fin de l'année 2014.

Article 2

- ① I. – Le chapitre II du titre I^{er} de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi modifié :
- ② 1° À la première phrase du premier alinéa de l'article 11-1, le mot : « dix » est remplacé par le mot : « cinq » ;
- ③ 1° *bis* (nouveau) À l'article 12, la référence : « au deuxième alinéa du paragraphe I de » est remplacée par le mot : « à » ;
- ④ 2° (*Supprimé*)
- ⑥ 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 aux articles L. 142-1 et L. 142-2 du code des procédures civiles d'exécution, à la constatation de » ;
- ⑦ 4° L'article 15 est ainsi modifié :
 - a) Le premier alinéa du I est ainsi modifié :

– à la deuxième phrase, après la deuxième occurrence du mot : « reprise », sont insérés les mots : « ainsi que la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise » ;
 - ⑧ – sont ajoutées deux phrases ainsi rédigées :
 - ⑨ « Le délai de préavis applicable au congé est de six mois lorsqu'il émane du bailleur. En cas d'acquisition d'un bien occupé, tout congé pour vente ou pour reprise n'est autorisé qu'au terme du premier renouvellement du bail en cours. » ;
 - ⑩ b) Après le premier alinéa du I, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Toutefois, lorsque la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques a été invitée par le représentant de l'État dans le département à se prononcer sur la réalité et les causes de l'insalubrité du logement et sur les mesures propres à y remédier, dans les conditions définies à l'article L. 1331-26 du code de la santé publique, la possibilité pour le bailleur de donner congé à son locataire pour reprendre le logement est suspendue. Cette suspension est levée lorsque la commission conclut à la salubrité du logement ou lorsque le représentant de l'État dans le département prend l'arrêté défini aux articles L. 1331-26-1 ou L. 1331-28 du même code.

- ⑪ « Une notice d'informations relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire est jointe au congé délivré par le bailleur en raison de sa décision de reprendre ou de vendre le logement. Un arrêté du ministre chargé du logement, pris après avis de la Commission nationale de concertation, détermine le contenu de cette notice. » ;
- ⑫ c) Le deuxième alinéa du même I est remplacé par huit alinéas ainsi rédigés :
- ⑬ « Lorsqu'il émane du locataire, le délai de préavis applicable au congé est de trois mois.
- ⑭ « Le délai de préavis est toutefois d'un mois :
- ⑮ « 1° A (*nouveau*) Sur les territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17 ;
- ⑯ « 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 ;
- ⑰ « 1° *bis* (*nouveau*) Pour le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ;
- ⑱ « 2° Pour les bénéficiaires de l'allocation de base du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ;
- ⑲ « 3° (*nouveau*) Pour le locataire qui s'est vu attribuer un logement défini à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation et dont les ressources sont inférieures à celles qui permettent l'attribution des logements locatifs très sociaux. Un décret précise les conditions d'application du présent 3°.

⑳ « Le locataire souhaitant bénéficier des délais réduits de préavis mentionnés aux alinéas précédents doit préciser le motif invoqué et le justifier au moment de l'envoi de la lettre de congé. À défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois. » ;

㉑ *c bis) (nouveau)* Au septième alinéa du II, le mot : « quatrième » est remplacé par le mot : « troisième » ;

㉒ *d)* Le premier alinéa du III est ainsi modifié :

– les mots : « plus de soixante-dix ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance » sont remplacés par les mots : « soixante-cinq ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement » ;

– est ajoutée une phrase ainsi rédigée :

« Ces dispositions sont applicables lorsque le locataire a à sa charge une personne remplissant lesdites conditions. » ;

㉓ *e)* Au deuxième alinéa dudit III, le mot : « soixante » est remplacé par le mot : « soixante-cinq » ;

f) (nouveau) Au dernier alinéa du même III, après le mot : « locataire », sont insérés les mots : « ou de la personne à sa charge » ;

g) (nouveau) Il est ajouté un IV ainsi rédigé :

« IV. – Le fait pour un bailleur de délivrer un congé justifié frauduleusement par sa décision de reprendre ou de vendre le logement est puni d'une amende administrative prononcée par le représentant de l'État dans le département dont le montant ne peut être supérieur à 3 000 € pour une personne physique et à 15 000 € pour une personne morale.

« Le montant de l'amende est proportionné à la gravité des faits constatés.

« L'amende ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des faits.

« L'amende est prononcée après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé. »

II (*nouveau*). – La loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d’habitation est ainsi modifiée :

1° Le I de l’article 10 est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« En cas d’absence d’acceptation par un des locataires ou occupant de bonne foi des offres de vente mentionnées aux premier et troisième alinéas, le bailleur communique sans délai au maire de la commune sur le territoire de laquelle est situé l’immeuble le prix et les conditions de la vente de l’ensemble des locaux pour lesquels il n’y a pas eu acceptation de ces offres de vente. À défaut, toute vente à un autre acquéreur est réputée nulle.

« La commune dispose alors, pour assurer le maintien dans les lieux des locataires, d’un délai de deux mois à compter de cette notification pour décider d’acquérir le ou les logements au prix déclaré ou proposer de le ou les acquérir à un prix inférieur. À défaut d’accord amiable, le prix d’acquisition est fixé par la juridiction compétente en matière d’expropriation ; ce prix est exclusif de toute indemnité accessoire, et notamment de l’indemnité de réemploi. Le prix est fixé, payé ou, le cas échéant, consigné selon les règles applicables en matière d’expropriation. » ;

2° Au premier alinéa du A du I et au deuxième alinéa du II de l’article 10-1, le mot : « dix » est remplacé par le mot : « cinq ».

Article 3

- ① I. – Le chapitre III du même titre I^{er} est ainsi modifié :
- ② 1° L’article 16 est ainsi rédigé :
- ③ « *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’État. 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.
- ④ « Ces observatoires locaux des loyers 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 équilibrée des bailleurs, des locataires, des gestionnaires ainsi que de personnalités qualifiées au sein de leurs organes dirigeants. L'État et les établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat exécutoire sont représentés au sein des organes dirigeants des observatoires. Les observatoires locaux des loyers sont intégrés dans le dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire tel que défini à l'article L. 302-1 du même code.

⑤ « Les observatoires locaux des loyers peuvent prendre la forme d'association ou de groupement d'intérêt public.

⑥ « 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 données sont transmises et peuvent être communiquées à des tiers.

« L'organisme mentionné à l'article L. 223-1 du code de la sécurité sociale transmet à l'organisme mentionné au troisième alinéa de l'article L. 366-1 du code de la construction et de l'habitation les données dont il dispose relatives aux loyers et aux caractéristiques des logements dont les occupants bénéficient de l'allocation mentionnée aux articles L. 831-1 et L. 542-1 du même code, ainsi que le nom et l'adresse des propriétaires de ces logements. Un décret en Conseil d'État fixe la nature de ces données et leurs conditions de transmission et d'utilisation. » ;

⑦ 2° L'article 17 est ainsi rédigé :

⑧ « *Art. 17. – I. –* Les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 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 prévu à l'article 16 de la présente loi. Ce même article 16 et l'article 17-2 leur sont applicables.

⑨ « Le représentant de l'État dans le département fixe chaque année, par arrêté, un loyer médian de référence, un loyer médian de référence majoré

et un loyer médian de référence minoré, définis par référence à un prix au mètre carré de surface habitable, 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.

- ⑩ « Le loyer médian de référence majoré ne peut être fixé à un montant supérieur de 20 % au loyer médian de référence.
- ⑪ « Le loyer médian de référence minoré ne peut être fixé à un montant supérieur au loyer médian de référence diminué de 30 %.
- ⑫ « II. – A. – Sur les territoires soumis au I, le loyer de base des logements mis en location est fixé librement entre les parties lors de la conclusion du contrat de bail, dans la limite du loyer médian de référence majoré.
- ⑬ « Le montant du loyer médian de référence majoré pris en compte correspond à celui qui est en vigueur à la date de signature du contrat.
- ⑭ « B. – Un complément de loyer exceptionnel peut être appliqué au loyer de base tel que fixé au A pour des logements présentant des caractéristiques, notamment de localisation ou de confort, qui, par leur nature et leur ampleur, le justifient.
- ⑮ « Le montant du complément de loyer exceptionnel et les caractéristiques du logement le justifiant sont mentionnés au contrat de bail.
- ⑯ « Lorsqu'un complément de loyer exceptionnel est appliqué, le loyer s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.
- ⑰ « 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.
- ⑱ « 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.
- ⑲ « 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.

- ⑳ « Dans les deux cas, le loyer résultant du document de conciliation ou de la décision de justice s'applique à compter de la prise d'effet du bail.
- ㉑ « III. – En dehors des territoires mentionnés au I, la fixation du loyer des logements mis en location est libre.
- ㉒ « IV (*nouveau*). – Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'application du présent article. » ;
- ㉓ 3° Après l'article 17, sont insérés des articles 17-1 et 17-2 ainsi rédigés :
- ㉔ « *Art. 17-1. – I. –* 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.
- ㉕ « La variation qui en résulte ne peut excéder, à la hausse, 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. À 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.
- ㉖ « À 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.
- ㉗ « 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.
- ㉘ « 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 peut fixer 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.
- ㉙ « *Art. 17-2. –* Lors du renouvellement du contrat, et sur les territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17, une action en diminution de loyer peut être engagée si le loyer est supérieur au loyer médian de référence majoré.

- ③⑩ « Sur ces mêmes territoires, lors du renouvellement du contrat, une action en réévaluation de loyer peut être engagée dès lors que le loyer est inférieur au loyer médian de référence minoré.
- ③⑪ « Dans ces deux cas, l'une ou l'autre des parties peut proposer un nouveau loyer à son cocontractant, au moins six mois avant le terme du contrat pour le bailleur et au moins cinq mois avant le terme du contrat pour le locataire, dans les conditions de forme prévues à l'article 15. Le montant du loyer médian de référence majoré ou minoré pris en compte correspond à celui qui est en vigueur à la date de la proposition émise par l'une des parties.
- ③⑫ « Le nouveau loyer proposé dans le cadre d'une action en réévaluation de loyer est inférieur ou égal au loyer médian de référence minoré. Le locataire peut, par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, contester l'action en réévaluation de loyer selon la procédure prévue au présent article.
- ③⑬ « Les loyers servant de références doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situés dans la même zone géographique. Un décret en Conseil d'État définit les éléments constitutifs de ces références.
- ③⑭ « Le nombre minimal de références à fournir est de trois. Toutefois, il est de six dans les communes, dont la liste est fixée par décret, faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants.
- ③⑮ « Lorsque le bailleur fait application du présent article, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.
- ③⑯ « La notification d'une proposition d'un nouveau loyer 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.
- ③⑰ « En cas de désaccord ou à défaut de réponse du cocontractant saisi quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties peut saisir la commission départementale de conciliation mentionnée à l'article 20.
- ③⑱ « À défaut d'accord constaté par la commission départementale, le juge peut être saisi, avant le terme du contrat. À défaut de saisine du juge, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer, éventuellement révisé en application de l'article 17-1. 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.

- ③⑨ « 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.
- ④⑩ « 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.
- ④⑪ « La révision éventuelle résultant de l'article 17-1 s'applique à chaque valeur ainsi définie. » ;
- ④⑫ 4° L'article 18 est ainsi modifié :
- ④⑬ a) Au premier alinéa, 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 50 000 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 » ;
- ④⑭ a bis) (*nouveau*) Au même alinéa, les mots : « peut fixer » sont remplacés par les mots : « fixe annuellement » ;
- ④⑮ b) Au même alinéa, les mots : « définis au b de l'article 17 » et les mots : « définis au c du même article » sont supprimés ;
- ④⑯ c) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- ④⑰ « 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. » ;
- ④⑱ 5° L'article 19 est abrogé ;

- ④⁹ 6° L'article 20 est ainsi rédigé :
- ⑤⁰ « *Art. 20.* – Il est créé, auprès du représentant de l'État dans chaque département, une commission départementale de conciliation composée de représentants d'organisations de bailleurs et d'organisations de locataires, en nombre égal.
- ⑤¹ « La compétence de la commission porte sur :
- ⑤² « 1° Les litiges résultant de l'application 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 précitée ;
- ⑤³ « 2° Les litiges relatifs aux caractéristiques du logement mentionnées aux deux premiers alinéas de l'article 6 de la présente loi ;
- ⑤⁴ « 3° Les litiges relatifs à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges locatives et aux réparations ;
- ⑤⁵ « 4° Les litiges relatifs aux congés délivrés en application de l'article 15 ;
- ⑤⁶ « 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 précitée ou de l'application du plan de concertation locative prévu à l'article 44 *bis* de la même loi et les difficultés résultant des modalités de fonctionnement de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.
- ⑤⁷ « Pour le règlement des litiges mentionnés aux 1° à 4° du présent article, la commission départementale de conciliation peut être saisie par le bailleur ou le locataire. Pour le règlement des difficultés mentionnées au 5°, elle peut être saisie par le bailleur, plusieurs locataires ou une association représentative de locataires.
- ⑤⁸ « 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.
- ⑤⁹ « Le secrétariat de la commission départementale de conciliation est assuré par les services compétents de l'État.
- ⑥⁰ « 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. » ;
- ⑥¹ 7° L'article 20-1 est ainsi modifié :

- ⑥2 *aa) (nouveau)* Le premier alinéa est ainsi modifié :
- ⑥3 – à la deuxième phrase, les mots : « rendre un avis » sont remplacés par les mots : « délivre un document de conciliation ou de non-conciliation » ;
- ⑥4 – à la dernière phrase, les mots : « remise de son avis » sont remplacés par les mots : « délivrance du document de conciliation ou de non-conciliation » ;
- ⑥5 *a)* Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑥6 « 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. » ;
- ⑥7 *b) (Supprimé)*
- ⑥8 8° L'article 21 est ainsi modifié :
- ⑥9 *a)* Le premier alinéa est ainsi modifié :
- ⑦0 – à la première phrase, après le mot : « bailleur », sont insérés les mots : « ou son mandataire » ;
- ⑦1 – à la seconde phrase, les mots : « , le droit de bail » sont supprimés ;
- ⑦2 *b)* Après le premier alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑦3 « Aucun frais lié à la gestion de l'avis d'échéance ou de la quittance ne peut être facturé au locataire.
- ⑦4 « Avec l'accord exprès du locataire, le bailleur peut procéder à la transmission dématérialisée de la quittance. » ;
- ⑦5 9° L'article 22 est ainsi modifié :
- ⑦6 *a)* Le troisième alinéa est ainsi modifié :
- ⑦7 – les mots : « restitution des clés par le locataire » sont remplacés par les mots : « remise en main propre, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire » ;
- ⑦8 – est ajoutée une phrase ainsi rédigée :
- ⑦9 « À cette fin, le locataire indique au bailleur ou à son mandataire, lors de la remise des clés, l'adresse de son nouveau domicile. » ;

- ⑧⑩ b) Après le troisième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- « Il est restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.
- ⑧① « 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 aux lieu et place du locataire, sont effectuées dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble. Toutefois, les parties peuvent amiablement convenir de solder immédiatement l'ensemble des comptes. » ;
- ⑧② c) L'avant-dernier alinéa est ainsi rédigé :
- ⑧③ « À 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. » ;
- ⑧④ 10° L'article 22-1 est ainsi modifié :
- ⑧⑤ a) Le premier alinéa est ainsi modifié :
- ⑧⑥ – après le mot : « demandé », sont insérés les mots : « , à peine de nullité, » ;
- ⑧⑦ – après les mots : « souscrit une assurance, », sont insérés les mots : « ou toute autre forme de garantie, » ;
- ⑧⑧ b) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- ⑧⑨ « Lorsqu'un contrat 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. À 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. » ;

- 90 11° L'article 22-2 est ainsi rédigé :
- 91 « Art. 22-2. – La liste des pièces justificatives pouvant être exigées du candidat à la location ou de sa caution par le bailleur préalablement à l'établissement du contrat de location est définie par décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de concertation. » ;
- 92 12° L'article 23 est ainsi modifié :
- 93 a) À la première phrase du sixième alinéa, les mots : « au moins » sont supprimés ;
- a bis) (nouveau) À la dernière phrase de l'avant-dernier alinéa, le mot : « un » est remplacé par le mot : « six » ;
- 94 b) Avant le dernier alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- « À compter du 1^{er} septembre 2015, le bailleur transmet également, à la demande du locataire, le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale.
- 95 « 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 est effectué par douzième, s'il en fait la demande. » ;
- 96 13° L'article 24-1 est ainsi modifié :
- 97 a) À la première phrase du premier alinéa, les mots : « et agréée à cette fin » sont supprimés ;
- 98 b) (nouveau) Le même alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :
- 99 « La collectivité territorialement compétente en matière d'habitat ainsi que la caisse d'allocation familiale territorialement compétente peuvent être destinataires du mandat à agir mentionné au présent alinéa. » ;
- 100 c) (nouveau) Au second alinéa, la référence : « au deuxième alinéa » est remplacée par les références : « aux 1° à 4° » ;
- 101 14° L'article 25 est ainsi rédigé :

- ⑩② « 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. » ;
- ⑩③ 15° L'article 25-2 est abrogé.
- ⑩④ II (*nouveau*). – La même loi est ainsi modifiée :
- ⑩⑤ 1° À la fin de la dernière phrase du quatrième alinéa de l'article 10, la référence : « au *c* de l'article 17 » est remplacée par la référence : « à l'article 17-2 » ;
- ⑩⑥ 2° À la fin du dernier alinéa de l'article 11, la référence : « au deuxième alinéa du *d* de l'article 17 » est remplacée par la référence : « à l'article 17-1 » ;
- ⑩⑦ 3° Au premier alinéa de l'article 25-1, la référence : « et de l'article 25 » est supprimée ;
- ⑩⑧ 4° Au dernier alinéa du III de l'article 40, les références : « des articles 18 et 19 » sont remplacées par la référence : « de l'article 18 » ;
- ⑩⑨ 5° À l'article 44, la référence : « 25 » est remplacée par la référence : « 26 ».
- ⑩⑩ III (*nouveau*). – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ⑩⑪ 1° À la dernière phrase du septième alinéa de l'article L. 351-3, la référence : « 17 » est remplacée par la référence : « 17-1 » ;
- ⑩⑫ 2° À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 353-9-2, la référence : « *d* de l'article 17 » est remplacée par la référence : « I de l'article 17-1 » ;
- ⑩⑬ 3° À l'avant-dernière phrase de l'article L. 411-5, la référence : « des dispositions du *b* de l'article 17 » est remplacée par la référence : « de l'article 17 » ;
- ⑩⑭ 4° Au dernier alinéa de l'article L. 441-1, la référence : « 17 » est remplacée par la référence : « 17-1 » ;

- ⑪⑤ 5° À la seconde phrase du quatrième alinéa de l'article L. 445-4, la référence : « du *d* de l'article 17 » est remplacée par la référence : « de l'article 17-1 ».
- ⑪⑥ IV (*nouveau*). – Le code de la sécurité sociale est ainsi modifié :
- ⑪⑦ 1° À la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 542-5, la référence : « 17 » est remplacée par la référence : « 17-1 » ;
- ⑪⑧ 2° À la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 831-4, la référence : « 17 » est remplacée par la référence : « 17-1 ».

Article 4

- ① Après le titre I^{er} de la même loi, il est inséré un titre I^{er} *bis* ainsi rédigé :
- ② « TITRE I^{ER} BIS
- ③ « **DES RAPPORTS ENTRE BAILLEURS ET LOCATAIRES
DANS LES LOGEMENTS MEUBLÉS RÉSIDENCE PRINCIPALE**
- ④ « 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.
- ⑤ « Les articles 1^{er}, 3-2, 3-3, 4, à l'exception du *l*, 5, 6, 7, 7-1, 18, 20-1, 22, 22-2, 24 et 24-1 sont applicables aux logements meublés tels que définis à l'article 25-2-2.
- ⑥ « Le présent titre ne s'applique ni aux logements-foyers, ni aux logements faisant l'objet d'une convention avec l'État portant sur leurs conditions d'occupation et leurs modalités d'attribution.
- ⑦ « Art. 25-2-2. – Un logement meublé est un logement décent 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.
- ⑧ « La liste des éléments que doit nécessairement comporter ce mobilier est fixée par décret.
- ⑨ « Art. 25-2-3. – Un inventaire et un état détaillé du mobilier sont établis dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires 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.

- ⑩ « *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.
- ⑪ « *Art. 25-2-5.* – Le contrat de location est établi par écrit et respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de concertation.
- ⑫ « Il est conclu pour une durée d'au moins un an.
- ⑬ « 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.
- ⑭ « 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 troisième alinéa du présent article est inapplicable.
- ⑮ « *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.
- ⑯ « 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.
- ⑰ « 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.
- ⑱ « À 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.

- ⑲ « 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 réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.
- ⑳ « 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 relatifs à l'intégralité de la période couverte par le 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.
- ㉑ « À l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation du logement loué.
- ㉒ « *Art. 25-2-7. – I. –* Le représentant de l'État dans le département fixe chaque année, par arrêté, dans les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 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. Le loyer médian de référence, le loyer médian de référence majoré et le 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 de la présente loi, en fonction de la structuration du marché locatif et sur proposition de l'observatoire local des loyers.
- ㉓ « Les loyers de référence s'appliquant aux locations meublées de logements faisant partie d'une résidence-service dédiée en priorité à l'accueil et à l'hébergement d'étudiants ou de personnes âgées, gérée selon un mode d'organisation adapté aux nécessités des résidents par un mandataire unique qui propose au moins trois des prestations définies au *b* de l'article 261 D du code général des impôts, font l'objet d'une majoration spécifique selon des modalités définies par décret en Conseil d'État.
- ㉔ « Le II de l'article 17 et l'article 17-2 de la présente loi sont applicables aux logements meublés, en tenant compte des loyers de référence définis au premier alinéa du présent I. Pour l'application de ces articles, le complément de loyer exceptionnel tient compte des équipements et services associés aux logements meublés.
- ㉕ « II. – (*Supprimé*)

- ②6 « III. – Pour la révision du loyer, le I de l'article 17-1 est applicable aux logements meublés.
- ②7 « 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.
- ②8 « *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 :
- ②9 « 1° Soit dans les conditions prévues à l'article 23, lorsqu'il s'agit de provision pour charges ;
- ③0 « 2° Soit sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définis dans le contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure. Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application de l'article 23. Ce montant ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté.
- ③1 « *Art. 25-2-9.* – La commission départementale de conciliation mentionnée à l'article 20 est compétente pour l'examen des litiges relatifs aux logements meublés et résultant de l'application des dispositions relatives aux loyers, aux congés, à l'état des lieux et du mobilier, au dépôt de garantie, aux charges locatives, aux réparations et aux caractéristiques du logement mentionnées aux deux premiers alinéas de l'article 6. »

Article 4 bis (nouveau)

L'article L. 324-1-1 du code du tourisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Cette déclaration préalable n'est pas obligatoire lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. »

Article 4 ter (nouveau)

La section 1 du chapitre IV du titre II du livre III du code du tourisme est complétée par un article L. 324-2-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 324-2-1.* – Toute personne qui prête son concours contre rémunération, par une activité d’entremise ou par la mise à disposition d’une plateforme numérique, à la mise en location d’un logement soumis à l’article L. 324-1-1 du présent code et aux articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l’habitation, informe le loueur des obligations de déclaration ou d’autorisation préalables prévues par ces dispositions et obtient de lui, préalablement à la location du bien, une déclaration sur l’honneur attestant du respect de ces obligations. »

Article 5

- ① L’article 40 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi modifié :
- ② 1° Le I est ainsi modifié :
- ③ a) Le début du premier alinéa est ainsi rédigé : « Les 4°, 7° à 9° et le dernier alinéa de l’article 3, les articles 3-1, 8, 10 à 12 et 15 à 18, le premier alinéa de l’article 20, et les cinq... (*le reste sans changement*). » ;
- ④ b) (*nouveau*) Le deuxième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ⑤ « Lorsque le bénéficiaire du transfert est un descendant remplissant les conditions de ressources mais pour lequel le logement est inadapté à la taille du ménage, l’organisme bailleur peut proposer un relogement dans un logement plus petit pour lequel l’intéressé est prioritaire. » ;
- ⑥ c) (*nouveau*) Le dernier alinéa est ainsi rédigé :
- ⑦ « Les troisième à neuvième alinéas de l’article 15 sont applicables, ainsi que le dixième alinéa lorsque le congé émane du locataire. » ;
- ⑧ d) (*Supprimé*)
- ⑨ 2° Au II, après la référence : « 3 », est insérée la référence : « 3-1 » ;

- ⑩ 3° Le III est ainsi modifié :
- ⑪ a) Le début du premier alinéa est ainsi rédigé : « Les 4°, 7° à 9° et le dernier alinéa de l'article 3, les articles 3-1, 10 à 12, 15 et 17, le II de l'article 17-1, les articles 17-2 et 18 et le premier... *(le reste sans changement)*. » ;
- ⑫ b) Au troisième alinéa, les mots : « deuxième et troisième » sont remplacés par les mots : « troisième à huitième » ;
- ⑬ c) Le début du dernier alinéa est ainsi rédigé : « L'article 16, le I de l'article 17, l'article 18, les trois premiers alinéas de l'article 20 et les cinq... *(le reste sans changement)*. » ;
- ⑭ 4° et 5° *(Supprimés)*
- ⑮ 6° Le début du V est ainsi rédigé :
- ⑯ « Les articles 10, 15, à l'exception des troisième à huitième alinéas du I, 17 et 17-2 ne sont pas... *(le reste sans changement)*. » ;
- ⑰ 7° et 8° *(Supprimés)*

Article 6

- ① 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.
- ② Toutefois, pour les contrats en cours mentionnés au premier alinéa de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, dans sa rédaction antérieure à la présente loi :
- ③ 1° Les articles 7, 14, 17-1, 20-1, 21 et 23 de la même loi, dans leur rédaction issue de la présente loi, sont applicables ;
- ④ 2° L'article 11-1 de ladite loi, dans sa rédaction issue de la présente loi, leur est applicable pour les congés délivrés après l'entrée en vigueur de la présente loi.
- ⑤ 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 articles 6, 7, à l'exception du g, 20-1

et 25-2-9 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, dans leur rédaction issue de la présente loi, sont applicables.

Article 6 bis (nouveau)

Le premier alinéa de l'article L. 621-4 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Dans ces communes, les agents assermentés ayant pour fonction le contrôle de l'usage des locaux destinés à l'habitation bénéficient des prérogatives prévues aux articles L. 651-6 et L. 651-7. »

Article 6 ter (nouveau)

L'article L. 631-7 du même code est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« Dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable, dans les conditions fixées par la présente section.

« Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue telle que définie à l'article 232 du code général des impôts, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation peut être soumis à autorisation préalable, dans les conditions fixées par la présente section. » ;

2° Sont ajoutés cinq alinéas ainsi rédigés :

« Les locaux meublés loués de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile ne peuvent être considérés comme locaux destinés à l'habitation au sens du présent article.

« Une délibération du conseil municipal peut définir un régime d'autorisation temporaire permettant à une personne physique de louer pour de courtes durées des locaux destinés à l'habitation à une clientèle de passage sans qu'il soit nécessaire de demander l'autorisation préalable de changement d'usage. La délibération fixe les conditions dans lesquelles sont délivrées ces autorisations temporaires par le maire de la commune dans laquelle est situé l'immeuble. Elle définit également les critères de

délivrance de ces autorisations temporaires qui peuvent porter sur la durée des contrats de location, sur les caractéristiques physiques du local ainsi que sur sa localisation au regard du contexte local du marché locatif. Ces critères peuvent être modulés en fonction du nombre d'autorisations accordées à un même propriétaire.

« Si la commune est membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, la délibération est prise par l'organe délibérant de cet établissement.

« Ce régime d'autorisation temporaire ne peut pas faire obstacle à l'application des dispositions du code du tourisme relatives aux meublés de tourisme.

« Lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, aucune autorisation de changement d'usage n'est nécessaire pour le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile. »

Article 6 quater (nouveau)

L'article L. 631-10 du même code est abrogé.

Article 6 quinquies (nouveau)

L'article L. 651-2 du même code est ainsi modifié :

1° Après la seconde occurrence du mot : « à », la fin du deuxième alinéa est ainsi rédigée : « la commune dans laquelle est située l'immeuble. » ;

2° Le troisième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Le produit en est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé l'immeuble. »

Article 6 *sexies* (nouveau)

Lorsqu'un local destiné à l'habitation est situé dans une copropriété, son propriétaire ne peut demander l'autorisation d'en changer l'usage pour le louer de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qu'après avoir obtenu l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires, qui se prononce à la majorité définie à l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Cette disposition s'applique sans préjudice des éventuelles règles relatives aux modalités d'autorisation du changement d'usage d'un local qui figurent dans le règlement de copropriété de l'immeuble, défini à l'article 8 de la même loi .

Article 7

- ① L'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :
- ② « *Art. 632-1. – I. – Une location d'un logement meublé constituant la résidence principale du preneur est soumise au titre I^{er} bis 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.*
- ③ « 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.
- ④ « Si le bail commercial est renouvelé ou si l'activité est poursuivie, la durée du contrat est portée à un an.
- ⑤ « À 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'État 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.

« II (*nouveau*). – Lorsque la location d’un local meublé constituant la résidence principale du preneur est située dans un établissement recevant du public aux fins d’hébergement, celle-ci est soumise aux dispositions mentionnées au premier alinéa du I, à l’exception des articles 3-2, 3-3, 18, 20-1 et 24-1 du titre I^{er} de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée et des articles 25-2-2 et 25-2-9 du titre I^{er} *bis* de la même loi.

« Le local loué mentionné au premier alinéa du I doit être équipé du mobilier nécessaire au sommeil et à la vie courante du locataire ainsi qu’être pourvu de chauffage, d’une alimentation en eau et de sanitaires.

« Un décret en Conseil d’État adapte les caractéristiques applicables aux conditions de décence aux locaux susceptibles d’être loués à usage de résidence principale dans les établissements recevant du public aux fins d’hébergement, dans le respect des textes pris en application de l’article L. 1311-1 du code de la santé publique.

« Lorsqu’un locataire ou plusieurs locataires ont avec le même bailleur un litige locatif ayant une origine commune, ils peuvent donner par écrit mandat d’agir en justice en leur nom et pour leur compte à une association dont l’un des objets est l’insertion ou le logement des personnes défavorisées ou à une association de défense des personnes en situation d’exclusion par le logement mentionnées à l’article 3 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. Une de ces associations peut assister ou représenter un locataire, selon les modalités définies à l’article 828 du code de procédure civile, en cas de litige portant sur le respect des caractéristiques de décence de son logement. »

Article 7 bis (*nouveau*)

① Après le titre I^{er} du livre II du code des assurances, il est inséré un titre I^{er} *bis* ainsi rédigé :

② « TITRE I^{ER} BIS

③ « L’ASSURANCE HABITATION

④ « Art. L. 215-1. – Toute personne assujettie à l’obligation d’assurance énoncée au g de 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 ou tout bailleur souscrivant une assurance habitation pour le compte d’un locataire dans les conditions définies au même g qui,

ayant sollicité la souscription d'un contrat auprès d'une entreprise d'assurance couvrant en France les risques dont elle doit répondre en sa qualité de locataire, se voit opposer un refus peut saisir le bureau central de tarification prévu à l'article L. 212-1.

- ⑤ « Le bureau central de tarification fixe le montant de la prime moyennant laquelle l'entreprise d'assurance intéressée est tenue de garantir le risque qui lui a été proposé. Il peut, dans les conditions fixées par décret en Conseil d'État, déterminer le montant d'une franchise qui reste à la charge de l'assuré.
- ⑥ « Toute entreprise d'assurance qui maintient son refus de garantir le risque dont la prime a été fixée par le bureau central de tarification est considérée comme ne fonctionnant plus conformément à la réglementation en vigueur. Elle encourt, selon le cas, soit le retrait des agréments prévus aux articles L. 321-1, L. 321-7, L. 321-8 ou L. 321-9, soit les sanctions prévues aux articles L. 351-7, L. 351-8 et L. 363-4. »

CHAPITRE II

Mettre en place une garantie universelle des loyers

Article 8

- ① I. – Il est créé sous la dénomination de garantie universelle des loyers un dispositif ayant pour objet de couvrir, sous la forme d'un système d'aides, les bailleurs contre les risques d'impayés de loyer, afin de favoriser l'accès au logement et de prévenir les risques d'expulsion.
- ② La garantie universelle des loyers s'applique aux contrats de location conclus à compter du 1^{er} janvier 2016 et aux catégories de logements suivantes :
- ③ 1° Logements à usage exclusif d'habitation constituant la résidence principale du preneur tels que définis à l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;
- ④ 2° Logements meublés constituant la résidence principale du preneur, tels que définis aux articles 25-2-1 et 25-2-2 de la même loi.

- ⑤ En sont exclus les logements appartenant ou gérés par les organismes mentionnés aux troisième et quatrième alinéas de l'article 41 *ter* 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, et faisant l'objet d'une convention passée en application des 2°, 3° et 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.
- ⑥ Un décret précise le montant minimal d'impayés ouvrant droit à la garantie, le montant maximal de la garantie accordée pour un même logement en fonction de la localisation du logement et de sa catégorie, et la durée des versements. Il définit également les modalités de recouvrement des impayés ainsi que les mesures d'accompagnement social en faveur des locataires dont les impayés de loyer sont couverts par la garantie.
- ⑦ II. – Il est créé, sous la forme d'un établissement public administratif de l'État, à une date fixée par décret et au plus tard le 1^{er} octobre 2014, une agence de la garantie universelle des loyers.
- ⑧ Cette agence est chargée :
- ⑨ 1° De préfigurer et de mettre en place la garantie prévue au I ;
- ⑩ 2° D'administrer, directement ou par l'intermédiaire d'opérateurs, et de contrôler le régime de garantie issu de cette préfiguration.
- ⑪ III. – L'agence est dirigée par un conseil d'administration composé de cinq représentants de l'État, 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.
- ⑫ Le président du conseil d'administration est nommé par décret, pris sur le rapport du ministre chargé du logement.
- ⑬ Un comité d'orientation est chargé de faire toute proposition utile afin d'améliorer la gestion de la garantie universelle des loyers.
- ⑭ IV. – Pour l'accomplissement de sa mission, l'agence de la garantie universelle des loyers peut disposer des ressources suivantes :
- ⑮ 1° Les contributions et subventions de l'État 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 ;

- ⑯ 2° Les recettes fiscales affectées par la loi ;
- ⑰ 3° Les emprunts et le produit des placements financiers qu'elle est autorisée à faire ;
- ⑱ 4° Le produit des dons et legs ;
- ⑲ 5° Les recettes accessoires, notamment la rémunération des services rendus aux tiers, dans des conditions fixées par le conseil d'administration ;
- ⑳ 6° Toutes les ressources dont elle peut disposer en vertu des lois et règlements.
- ㉑ V. – Le début du g de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :
- ㉒ « g) Au financement du dispositif prévu à l'article 8 de la loi n° du pour l'accès au logement et un urbanisme rénové et au versement de compensations... *(le reste sans changement)*. »

CHAPITRE III

Renforcer la formation, la déontologie et le contrôle des professions de l'immobilier

Article 9

- ① 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 :
- ② 1° L'article 1^{er} est ainsi modifié :
- ③ a) *(nouveau)* Au 4°, après le mot : « immobilières », sont insérés les mots : « ou de sociétés d'habitat participatif » ;
- ④ b) Il est ajouté un 9° ainsi rédigé :

- ⑤ « 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. » ;
- ⑥ 2° L'article 1-1 est ainsi modifié :
- ⑦ a) Au début, sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑧ « Pour l'application de la présente loi :
- ⑨ « 1° Est considérée comme relevant de l'activité de gestion immobilière, la location ou la 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 ; »
- ⑩ b) (*nouveau*) Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « 2° » ;
- ⑪ 3° L'article 3 est ainsi modifié :
- ⑫ a) Le premier alinéa est ainsi modifié :
- ⑬ – les mots : « par le préfet » sont remplacés par les mots : « , pour une durée fixée par décret en Conseil d'État, par le président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale » ;
- ⑭ – est ajoutée une phrase ainsi rédigée :
- ⑮ « 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'État. » ;
- b) Le 2° est ainsi modifié :
- après le mot : « dernier », sont insérés les mots : « , y compris les sommes versées au fonds de prévoyance mentionné à l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis » ;
- ⑯ – sont ajoutées deux phrases ainsi rédigées :
- ⑰ « Seuls les garants financiers ayant mis en place des procédures de contrôle internes, au moyen d'un référentiel et de modèles de suivi des risques, sont habilités à délivrer la garantie financière. Un décret en Conseil d'État définit les procédures et les conditions dans lesquelles les garants

exercent leurs missions de contrôle sur les fonds qu'ils garantissent en application du présent article ; »

- ⑱ 4° Après l'article 3, il est inséré un article 3-1 ainsi rédigé :
- ⑲ « *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.
- ⑳ « Un décret détermine la nature et la durée des activités susceptibles d'être validées au titre de l'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 professionnelle. » ;
- ㉑ 5° L'article 4 est ainsi modifié :
- ㉒ a) À la première phrase du premier alinéa, après le mot : « justifie », sont insérés les mots : « d'une compétence professionnelle, » ;
- ㉓ b) Le deuxième alinéa est ainsi modifié :
- ㉔ – après la première phrase, est insérée une phrase ainsi rédigée :
- ㉕ « Ces personnes doivent contracter une assurance contre les conséquences pécuniaires de leur responsabilité civile professionnelle, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État. » ;
- ㉖ – les deux dernières phrases sont supprimées ;
- ㉗ c) Le troisième alinéa est remplacé par cinq alinéas ainsi rédigés :
- ㉘ « En outre, ces personnes ne peuvent :
- ㉙ « 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 ;
- ㉚ « 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 ;
- ㉛ « 3° Assurer la direction d'un établissement, d'une succursale, d'une agence ou d'un bureau.

- ③② « Les personnes qui, à la date d'entrée en vigueur de la loi n° du pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, disposent de l'habilitation mentionnée au premier alinéa sont réputées justifier de la compétence professionnelle mentionnée au présent article. » ;
- ③③ 6° L'article 4-1 est ainsi rédigé :
- ③④ « *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'État, des liens de nature capitalistique directs ou juridique qu'elles ont ou que les personnes mentionnées au dernier alinéa de l'article 3 et à l'article 4 ont 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}. » ;
- ③⑤ 7° À l'article 5, après les mots : « d'argent », sont insérés les mots : « ne constituant ni une rémunération, ni des honoraires » ;
- ③⑥ 8° Le I de l'article 6 est ainsi modifié :
- ③⑦ a) Après le quatrième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- ③⑧ « 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}. »
- ③⑨ « 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. » ;
- ④⑩ a bis) (*nouveau*) Au sixième alinéa, les mots : « de commissions » sont remplacés par les mots : « d'honoraires » ;
- ④⑪ b) L'avant-dernier alinéa est ainsi modifié :
- ④⑫ – les mots : « une commission sera due » sont remplacés par les mots : « des honoraires seront dus » ;
- ④⑬ – est ajoutée une phrase ainsi rédigée :
- ④⑭ « La somme versée par le mandant en application de cette clause ne peut excéder un montant fixé par décret en Conseil d'État. » ;

- ④5 c) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- ④6 « 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, d'une part, 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} et, d'autre part, à ne pas publier d'annonce par voie de presse. » ;
- ④7 8° *bis (nouveau)* Le II du même article 6 est ainsi modifié :
- a) Le premier alinéa est ainsi modifié :
- à la seconde phrase, après le mot : « recherché, », sont insérés les mots : « l'ensemble des obligations professionnelles qui incombent au professionnel mentionné au présent alinéa, » ;
- ④8 – est ajoutée une phrase ainsi rédigée :
- ④9 « Elle précise également les conditions de remboursement de tout ou partie de la rémunération lorsque la prestation fournie au client n'est pas conforme à la nature promise dans ladite convention. » ;
- ⑤0 b) Après le même premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑤1 « Les conditions et les modalités d'application de la mesure de remboursement partiel ou total prévue au premier alinéa sont définies par décret. » ;
- ⑤2 9° Après l'article 6, sont insérés des articles 6-1 et 6-2 ainsi rédigés :
- ⑤3 « *Art. 6-1.* – Toute publicité effectuée par une personne visée à l'article 1^{er} et relative aux opérations mentionnées au 1° de ce même article mentionne, quel que soit le support utilisé, le montant toutes taxes comprises de ses honoraires lorsqu'ils sont à la charge du locataire ou de l'acquéreur.
- « *Art. 6-2.* – Toute publicité relative à des opérations mentionnées au 1° de l'article 1^{er} et proposées par une personne habilitée par un titulaire de la carte professionnelle à négocier, s'entremettre ou s'engager pour le compte de ce dernier, et non salariée, mentionne que cette personne exerce sous le statut d'agent commercial. » ;
- ⑤4 10° L'article 7 est complété par trois alinéas ainsi rédigés :

- ⑤⑤ « Lorsque le mandant n'agit pas dans le cadre de ses activités professionnelles :
- ⑤⑥ « 1° Les modalités de non-reconduction des contrats définies aux deux premiers alinéas de l'article L. 136-1 du code de la consommation sont mentionnées de manière lisible et visible dans les conventions prévues au premier alinéa du I de l'article 6 de la présente loi ;
- ⑤⑦ « 2° Lorsque ces conventions portent sur des opérations visées aux 1° et 4° de l'article 1^{er} de la même loi et qu'elles comportent une clause d'exclusivité, elles mentionnent en caractères très apparents les dispositions du deuxième alinéa de l'article 78 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'application 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 fonds de commerce, exception faite des mandats portant sur les opérations exclues par le troisième alinéa de ce même article. » ;
- ⑤⑧ 11° À 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, » ;
- ⑤⑨ 12° Il est ajouté un article 8-3 ainsi rédigé :
- ⑥⑩ « 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.
- ⑥⑪ « 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. »
- ⑥⑫ II. – Après le titre II de la même loi, il est inséré un titre II *bis* ainsi rédigé :

63

« TITRE II BIS

64

« **DE L'ENCADREMENT ET DU CONTRÔLE DES ACTIVITÉS
DE TRANSACTION ET DE GESTION IMMOBILIÈRES**

65

« CHAPITRE I^{ER}

66

« **Du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières**

67

« Art. 13-1. – Un Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières est chargé de représenter les personnes exerçant les opérations mentionnées à l'article 1^{er}.

68

« Consulté par les pouvoirs publics sur toute question intéressant leur profession, le conseil veille au maintien et à la promotion des principes de moralité, de probité et de compétence nécessaires au bon accomplissement des opérations mentionnées au même article 1^{er}. À cette fin, le conseil concourt à l'élaboration du code de déontologie applicable aux personnes mentionnées au premier alinéa du présent article, dans des conditions déterminées par décret en Conseil d'État. Le conseil participe également à la détermination des modalités selon lesquelles s'effectue la formation continue à laquelle ces personnes sont astreintes.

69

« Le conseil propose au ministre de la justice et au ministre chargé du logement les représentants des professionnels chargés de siéger aux commissions régionales et interrégionales de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières.

70

« La composition, les modalités de constitution et de fonctionnement du conseil ainsi que ses autres missions sont fixées par décret. Il inclut obligatoirement des personnes représentant les cocontractants des personnes mentionnées à l'article 1^{er} dans l'exercice des opérations citées au même article.

71

« CHAPITRE II

72

« **Du contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières**

73

« 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.

74 « Art. 13-3. – (Supprimé)

75 « CHAPITRE III

76 « **De la discipline des personnes exerçant de manière habituelle des activités de transaction et de gestion immobilières**

77 « Art. 13-4. – Tout manquement aux lois, aux règlements et aux obligations fixées par le code de déontologie mentionné à l'article 13-1 ou toute négligence grave, commis par une personne mentionnée à l'article 1^{er} dans l'exercice de ses activités, l'expose à des poursuites disciplinaires.

78 « La cessation des activités des personnes mentionnées au premier alinéa ne fait pas obstacle aux poursuites disciplinaires pour des faits commis pendant l'exercice de leurs fonctions.

79 « 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.

80 « 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}.

81 « 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.

82 « Art. 13-6. – Chaque commission régionale ou interrégionale de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières comprend :

83 « 1° Le représentant de l'État dans la région dans laquelle se trouve le siège de la commission, qui en assure la présidence, ou son représentant ;

84 « 2° Un magistrat de l'ordre judiciaire ;

85 « 3° Des représentants de l'État ;

86 « 4° Un membre de professions juridiques ou judiciaires qualifié dans le domaine de l'immobilier ;

87 « 5° Des personnes ayant cessé d'exercer les activités mentionnées à l'article 1^{er} ;

- ⑧⑧ « 6° 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 ;
- ⑧⑨ « 7° Des personnes représentant les cocontractants des personnes mentionnées à l'article 1^{er} dans l'exercice des opérations citées au même article.
- ⑨⑩ « La composition et les modalités de constitution, de saisine et de fonctionnement des commissions sont fixées par décret en Conseil d'État.
- ⑨⑪ « *Art. 13-7.* – Les commissions statuent par décision motivée, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État. Avant toute décision, les commissions informent la personne mise en cause de la sanction envisagée à son encontre, en lui indiquant qu'elle peut prendre connaissance des pièces du dossier et se faire assister par le conseil de son choix et en l'invitant à présenter, dans le délai de soixante jours, ses observations écrites ou orales.
- ⑨⑫ « *Art. 13-8.* – Les sanctions disciplinaires sont, compte tenu de la gravité des faits reprochés :
- ⑨⑬ « 1° L'avertissement ;
- ⑨⑭ « 2° Le blâme ;
- ⑨⑮ « 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 ;
- ⑨⑯ « 4° L'interdiction définitive d'exercer tout ou partie des activités mentionnées au même article 1^{er}.
- ⑨⑰ « 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 audit 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 la personne, qu'elle ait été mise à même de prendre connaissance du dossier et qu'elle ait été entendue ou dûment appelée par le président de la commission.

- ⑨⑧ « 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 de la part de la commission régionale ou interrégionale mentionnée à l'article 13-5, l'exécution de la première peine sans confusion possible avec la seconde.
- ⑨⑨ « 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.
- ⑩⑩ « 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 mesures 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.
- ⑩① « 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.
- ⑩② « 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.
- ⑩③ « Elle peut publier ses décisions dans les journaux ou supports qu'elle détermine. Les frais de publication sont à la charge de la personne sanctionnée
- ⑩④ « *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.
- ⑩⑤ « *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.

- ⑩⑥ « Chaque commission notifie à la chambre de commerce et d'industrie de région ainsi qu'à la chambre de commerce et d'industrie territoriale ayant délivré la carte professionnelle mentionnée à l'article 3 toute sanction devenue définitive. Lorsqu'une personne adresse à la chambre de commerce et d'industrie compétente une demande de carte professionnelle, elle doit indiquer à cette dernière s'il s'agit d'une première demande ou, en cas de demande de renouvellement, la chambre de commerce et d'industrie qui lui a délivré sa carte précédente.
- ⑩⑦ « Les modalités et le fonctionnement du répertoire sont déterminés par décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés. »
- ⑩⑧ III. – Le titre III de la même loi est ainsi modifié :
- ⑩⑨ 1° L'intitulé est complété par les mots : « et administratives » ;
- ⑩⑩ 2° Après le *a* de l'article 14, il est inséré un *a* bis ainsi rédigé :
- ⑩⑪ « *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, prononcée en application de l'article 13-7 et devenue définitive ; »
- ⑩⑫ 3° Après l'article 17, il est inséré un article 17-1 ainsi rédigé :
- ⑩⑬ « *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 excéder 15 000 € pour une personne physique et 75 000 € pour une personne morale, 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} de la présente loi 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 1^{er}-1 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'État 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. »
- ⑩⑭ IV. – (*Supprimé*)

- ⑪⑤ IV *bis* (nouveau). – Au 11° de l'article L. 241-3 du code de la construction et de l'habitation, après la seconde occurrence du mot : « par », est insérée la référence : « le *a* bis de l'article 14 et ».
- ⑪⑥ IV *ter* (nouveau). – Au 8° de l'article L. 561-2 du code monétaire et financier, la référence : « et 8° » est remplacée par les références : « , 8° et 9° ».
- ⑪⑦ V. – Le I du présent article ne s'applique qu'aux contrats conclus postérieurement à la publication de la présente loi au *Journal officiel*.
- ⑪⑧ VI. – Les 7° et 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*.
- ⑪⑨ VII et VIII (nouveaux). – (Supprimés)

CHAPITRE IV

Améliorer la prévention des expulsions

Section 1

Traiter les impayés le plus en amont possible

Article 10 A (nouveau)

Le premier alinéa de l'article L. 412-6 du code des procédures civiles d'exécution est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Lorsque les conditions climatiques locales prévisibles le justifient, ce sursis peut être étendu par arrêté du représentant de l'État dans la région, dans la limite de la période comprise entre le 15 octobre de chaque année et le 31 mars de l'année suivante. »

Article 10

- ① 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 septembre 1986 est ainsi modifié :
- ② 1° Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- ③ 2° Après le premier alinéa, sont insérés cinq alinéas ainsi rédigés :
- ④ « 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.
- ⑤ « 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. À défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou des intérêts de retard.
- « Le représentant de l'État dans le département fixe, par arrêté, le montant de la dette au delà duquel les commandements de payer, délivrés à compter du 1^{er} janvier 2015 pour le compte d'un bailleur personne physique ou société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, sont signalés par l'huissier de justice à 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 précitée. Ce signalement est fait par simple lettre reprenant les éléments essentiels du commandement. Il peut s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret.
- « L'arrêté mentionné à l'avant-dernier alinéa du présent I est pris après avis du comité responsable du plan départemental d'action pour l'hébergement et le logement des personnes défavorisées ainsi que de la chambre départementale des huissiers de justice. Les modalités de détermination du montant de dette au-delà duquel les commandements sont signalés sont fixées par décret en Conseil d'État.
- ⑥ « II. – À 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 précitée. 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 à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation et aux articles 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. » ;

- ⑦ 3° Le deuxième alinéa est ainsi modifié :
- ⑧ a) Au début, est ajoutée la mention : « III. – » ;
- ⑨ b) À la première phrase, les mots : « , en tant que de besoin, » sont supprimés et, après les mots : « pour le logement, », sont insérés les mots : « la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives » ;
- ⑩ c) Après la première phrase, est insérée une phrase ainsi rédigée :
- ⑪ « Cette saisine peut s'effectuer par voie électronique, selon les modalités fixées par décret. » ;
- ⑫ d) La seconde phrase est ainsi modifiée :
- ⑬ – les mots : « une enquête financière et sociale » sont remplacés par les mots : « un diagnostic social et financier, » ;
- ⑭ – les mots : « de laquelle » sont remplacés par le mot : « duquel » ;
- ⑮ – après le mot : « observations », sont insérés les mots : « , et le transmettent au juge avant l'audience, ainsi qu'à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives » ;
- ⑯ – à la fin, les mots : « à l'enquête » sont remplacés par les mots : « au diagnostic » ;
- ⑰ 4° Après le deuxième alinéa, il est inséré un IV ainsi rédigé :
- ⑱ « IV. – Les II et III 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'État dans le département incombant au bailleur. » ;

⑲ 5° Le troisième alinéa est ainsi rédigé :

« V. – Le juge peut, même d'office, accorder des délais de paiement dans la limite de trois années, nonobstant le premier alinéa de l'article 1244-1 du code civil, au locataire en situation de régler sa dette locative. L'article 1244-2 du même code s'applique lorsque la décision du juge est prise sur le fondement du présent alinéa. Le juge peut d'office vérifier tout élément constitutif de la dette locative et le respect de l'obligation prévue au premier alinéa de l'article 6 de la présente loi. » ;

⑳ 6° Les trois derniers alinéas sont supprimés ;

㉑ 7° (*nouveau*) Il est ajouté un VI ainsi rédigé :

㉒ « VI. – La notification de la décision de justice prononçant l'expulsion mentionne la possibilité de saisir la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation. »

I bis (nouveau). – L'article L. 331-1 du code de la consommation est ainsi modifié :

1° Après le 3°, il est inséré un 4° ainsi rédigé :

« 4° Une personne, autre que le représentant de l'État dans le département, désignée parmi ses membres par 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. » ;

2° Au septième alinéa, la référence : « et 3° » est remplacée par les références : « , 3° et 4° ».

I ter (nouveau). – Après le deuxième alinéa des articles L. 332-5 et L. 332-9 du code de la consommation, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Le montant des dettes effacées correspond à celui qui a été arrêté par la commission de surendettement lors de l'établissement de l'état du passif et, le cas échéant, par le juge lors de sa saisine ou par le mandataire qu'il a désigné en application de l'article L. 332-6. Le jugement de clôture précise le montant des dettes à effacer.

« S’agissant des dettes locatives, après vérification des créances, le juge retient le montant des sommes dues au jour de l’ouverture de la procédure de rétablissement personnel. »

② II. – Le code de la construction et de l’habitation est ainsi modifié :

1° (*nouveau*) Après le premier alinéa de l’article L. 351-2-1, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« L’aide personnalisée au logement est attribuée dans les conditions fixées au I de l’article L. 542-2 du même code. » ;

2° Les articles L. 353-15-1 et L. 442-6-1 sont abrogés ;

3° (*nouveau*) L’article L. 351-14 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 351-14.* – L’organisme payeur décide, selon des modalités fixées par décret, du maintien du versement de l’aide personnalisée au logement lorsque le bénéficiaire ne règle pas la part de dépense de logement restant à sa charge. Pour les allocataires de bonne foi et dans des conditions précisées par décret, cette décision de maintien du versement de l’aide personnalisée au logement est réputée favorable.

« Le directeur de l’organisme payeur statue, après avis de la commission de recours amiable qui connaît des réclamations relevant de l’article L. 142-1 du code de la sécurité sociale, sur :

« 1° Les demandes de remise de dettes présentées à titre gracieux par les bénéficiaires de l’aide personnalisée au logement en cas de réclamation d’un trop-perçu ;

« 2° Les contestations des décisions prises par l’organisme payeur au titre de l’aide personnalisée au logement ou de la prime de déménagement.

« Les recours relatifs à ces décisions sont portés devant la juridiction administrative. » ;

4° (*nouveau*) L’article L. 351-12 est ainsi modifié :

a) Après le premier alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

« Si l’allocataire ne règle pas la part de la dépense de logement restant à sa charge, le bailleur ou le prêteur auprès duquel l’aide est versée signale la situation de l’allocataire défaillant à l’organisme payeur, dans des conditions définies par décret.

« Le bailleur auprès duquel l'aide est versée signale le déménagement de l'allocataire et la résiliation de son bail dans un délai déterminé par décret.

« Si l'allocataire procède à un remboursement anticipé de son prêt, le prêteur auprès duquel l'aide est versée signale ce remboursement anticipé à l'organisme payeur dans un délai fixé par décret. » ;

b) Au deuxième alinéa, la référence : « de l'alinéa précédent » est remplacée par les références : « des alinéas précédents » et les mots : « ou le bailleur » sont remplacés par les mots : « , le bailleur ou le prêteur » ;

5° (*nouveau*) L'article L. 353-15-2 est ainsi modifié :

a) À la première phrase du premier alinéa, au quatrième alinéa et à la première phrase du dernier alinéa, les mots : « l'organisme » sont remplacés par les mots : « le bailleur » ;

b) Aux deuxième et troisième alinéas, les mots : « la commission mentionnée » sont remplacés par les mots : « l'organisme payeur mentionné » ;

6° (*nouveau*) À la première phrase du premier alinéa, au quatrième alinéa et à la première phrase du dernier alinéa de l'article L. 442-6-5, les mots : « l'organisme » sont remplacés par les mots : « le bailleur ».

III (*nouveau*). – Le code de la sécurité sociale est ainsi modifié :

1° Après l'article L. 542-2, il est inséré un article L. 542-2-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 542-2-1.* – L'organisme payeur décide, selon des modalités fixées par décret, du maintien du versement de l'allocation de logement lorsque le bénéficiaire ne règle pas la part de dépense de logement restant à sa charge. Pour les allocataires de bonne foi et dans des conditions précisées par décret, cette décision de maintien du versement de l'allocation de logement est réputée favorable. » ;

2° Après le deuxième alinéa du II de l'article L. 553-4, sont insérés quatre alinéas ainsi rédigés :

« Si l'allocataire ne règle pas la part de la dépense de logement restant à sa charge, le bailleur ou le prêteur auprès duquel l'allocation est versée

signale la situation de l'allocataire défaillant à l'organisme payeur dans des conditions définies par décret.

« Le bailleur auprès duquel l'allocation est versée signale le déménagement de l'allocataire et la résiliation de son bail dans un délai déterminé par décret.

« Si l'allocataire procède à un remboursement anticipé de son prêt, le prêteur auprès duquel l'allocation est versée signale ce remboursement anticipé à l'organisme payeur dans un délai fixé par décret.

« Le bailleur ou le prêteur manquant aux obligations définies aux troisième à cinquième alinéas du présent II s'expose à la pénalité prévue à l'article L. 114-17. » ;

3° Après l'article L. 831-2, il est inséré un article L. 831-2-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 831-2-1.* – L'organisme payeur décide, selon des modalités fixées par décret, du maintien du versement de l'allocation de logement lorsque le bénéficiaire ne règle pas la part de dépense de logement restant à sa charge. Pour les allocataires de bonne foi et dans des conditions précisées par décret, cette décision de maintien du versement de l'allocation de logement est réputée favorable. » ;

4° Après le troisième alinéa de l'article L. 835-2, sont insérés quatre alinéas ainsi rédigés :

« Si l'allocataire ne règle pas la part de la dépense de logement restant à sa charge, le bailleur ou le prêteur auprès duquel l'allocation est versée signale la situation de l'allocataire défaillant à l'organisme payeur dans des conditions définies par décret en Conseil d'État.

« Le bailleur auprès duquel l'allocation est versée signale le déménagement de l'allocataire et la résiliation de son bail dans un délai déterminé par décret.

« Si l'allocataire procède à un remboursement anticipé de son prêt, le prêteur auprès duquel l'allocation est versée signale ce remboursement anticipé à l'organisme payeur dans un délai fixé par décret.

« Le bailleur ou le prêteur manquant aux obligations définies aux quatrième à sixième alinéas du présent article s'expose à la pénalité prévue à l'article L. 114-17. » ;

5° Au dernier alinéa de l'article L. 755-21, après la référence : « L. 542-2, », est insérée la référence : « L. 542-2-1, ».

IV (*nouveau*). – Les pénalités applicables aux manquements aux obligations définies aux treizième à quinzième alinéas du II et aux huitième et quinzième alinéas du III entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2015 et s'appliquent aux procédures engagées par les organismes payeurs à compter de cette date.

V (*nouveau*). – L'article L. 412-4 du code des procédures civiles d'exécution est ainsi modifié :

1° À la première phrase, la première occurrence du mot : « un » est remplacée par le mot : « trois » et, à la fin, les mots : « un an » sont remplacés par les mots : « trois ans » ;

2° Est ajoutée une phrase ainsi rédigée :

« Il est également tenu compte du droit à un logement décent et indépendant et des délais liés aux recours engagés selon les modalités des articles L. 441-2-3 et L. 441-2-3-1 du code de la construction et de l'habitation. »

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

- ① I. – Après le mot : « départements », la fin de l'article L. 412-5 du code des procédures civiles d'exécution est ainsi rédigée : « 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. À défaut de saisine par l'huissier, le délai avant l'expiration duquel l'expulsion ne peut avoir lieu est suspendu.

- ② « Cette information peut s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret. »
- ③ II. – La loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement est ainsi modifiée :
- ④ 1° L'article 7-1 est ainsi rédigé :
- ⑤ « *Art. 7-1.* – Afin d'organiser le traitement coordonné des situations d'expulsion locative, une charte pour la prévention de l'expulsion est élaborée dans chaque département avec l'ensemble des partenaires concernés.
- ⑥ « 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.
- ⑦ « Un décret fixe la liste des dispositions appelées à figurer dans la charte. » ;
- ⑧ 2° Après l'article 7-1, sont insérés des articles 7-2 et 7-3 ainsi rédigés :
- ⑨ « *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 :
- ⑩ « 1° 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 de l'expulsion ;
- ⑪ « 2° 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.
- ⑫ « Pour l'exercice de cette deuxième mission, elle est informée par le représentant de l'État dans le département 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.

- ⑬ « 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.
- ⑭ « Elle est alertée par :
- ⑮ « a) 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 ;
- ⑯ « b) Les organismes payeurs des aides au logement, systématiquement, en vue de prévenir leurs éventuelles suspensions par une mobilisation coordonnée des outils de prévention ;
- ⑰ « c) 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.
- ⑱ « 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 de l'expulsion.
- ⑲ « Le représentant de l'État dans le département informe la commission de toute demande de concours de la force publique mentionnée au chapitre III du titre V du livre I^{er} du code des procédures civiles d'exécution en vue de procéder à l'expulsion.
- ⑳ « La commission est informée des décisions prises à la suite de ses avis. Elle est destinataire du diagnostic social et financier mentionné au III de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.
- ㉑ « 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 de ce 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.

- ⑫ « 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.
- ⑬ « *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 ce même article sont exercées par les organismes payeurs de l'aide personnalisée au logement. »
- ⑭ 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.

Article 11 bis (nouveau)

Un rapport du Gouvernement sur les modalités de calcul du montant de l'allocation personnalisée au logement prenant en compte la moyenne des ressources perçues au cours des trois derniers mois précédant la demande est transmis au Parlement avant la fin de l'année 2014.

CHAPITRE V

Faciliter les parcours de l'hébergement 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

- ① Le chapitre V du titre IV du livre III du code de l'action sociale et des familles est ainsi modifié :
- ② 1° L'article L. 345-2 est ainsi modifié :

- ③ a) Le premier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ④ « 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'État dans le département prévue à l'article L. 345-2-4. » ;
- ⑤ b) Les deux derniers alinéas sont supprimés ;
- ⑥ 2° Après l'article L. 345-2-3, sont insérés des articles L. 345-2-4 à L. 345-2-9 ainsi rédigés :
- ⑦ « *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 décent et indépendant et d'améliorer la fluidité entre ces deux secteurs, une convention est conclue dans chaque département entre l'État et une personne morale pour assurer un service intégré d'accueil et d'orientation qui a pour missions, sur le territoire départemental :
- ⑧ « 1° De recenser toutes les places d'hébergement, les logements en résidence sociale ainsi que les logements des organismes qui exercent les activités d'intermédiation locative ;
- ⑨ « 2° De gérer le service d'appel téléphonique pour les personnes ou familles mentionnées au premier alinéa ;
- ⑩ « 3° De veiller à la réalisation d'une évaluation sociale, médicale et psychique des personnes ou familles mentionnées au même 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 ;
- ⑪ « 4° De suivre le parcours des personnes ou familles mentionnées audit premier alinéa prises en charge, jusqu'à la stabilisation de leur situation ;
- ⑫ « 5° De contribuer à l'identification des personnes en demande d'un logement, si besoin avec un accompagnement social ;
- ⑬ « 6° D'assurer la coordination des personnes concourant au dispositif de veille sociale prévu à l'article L. 345-2 et, lorsque la convention prévue au premier alinéa du présent article le prévoit, la coordination des acteurs mentionnés à l'article L. 345-2-6 ;

- ⑭ « 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 ;
- ⑮ « 8° De participer à l'observation sociale.
- ⑯ « *Art. L. 345-2-5.* – La convention prévue à l'article L. 345-2-4 comporte, notamment :
- ⑰ « 1° 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'État et de coopération avec les services intégrés d'accueil et d'orientation d'autres départements ;
- ⑱ « 2° Les modalités de suivi de l'activité du service ;
- ⑲ « 3° 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 ;
- ⑳ « 4° Le cas échéant, les modalités d'organisation spécifiques du service eu égard aux caractéristiques et contraintes particulières propres au département ;
- ㉑ « 5° Les financements accordés par l'État.
- ㉒ « *Art. L. 345-2-6.* – Pour l'exercice de ses missions, le service intégré d'accueil et d'orientation peut passer des conventions avec :
- ㉓ « 1° Les personnes morales de droit public ou de droit privé concourant au dispositif de veille sociale prévu à l'article L. 345-2 ;
- ㉔ « 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. 345-2-4 ;
- « 2° *bis (nouveau)* Les organismes bénéficiant de l'aide pour loger à titre temporaire des personnes défavorisées mentionnés à l'article L. 851-1 du code de la sécurité sociale ;
- ㉕ « 3° Les organismes qui exercent les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale prévus à l'article L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation ;

- ②⑥ « 4° Les logements-foyers mentionnés à l'article L. 633-1 du même code accueillant les personnes ou familles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 345-2-4 du présent code ;
- ②⑦ « 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. 345-2-4 du présent code ;
- ②⑧ « 6° Les dispositifs spécialisés d'hébergement et d'accompagnement ;
- ②⑨ « 7° Les bailleurs sociaux ;
- ③⑩ « 8° Les organismes agréés qui exercent les activités mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- ③① « 9° Les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ;
- ③② « 10° Les agences régionales de santé, les établissements de santé et les établissements médico-sociaux.
- ③③ « *Art. L. 345-2-7.* – Lorsqu'elles bénéficient d'un financement de l'État, les personnes morales assurant un hébergement et les organismes bénéficiant de l'aide pour loger à titre temporaire des personnes défavorisées mentionnés à l'article L. 851-1 du code de la sécurité sociale :
- ③④ « 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 ;
- ③⑤ « 2° Mettent en œuvre les propositions d'orientation du service intégré d'accueil et d'orientation, conformément aux articles L. 345-1, L. 345-2-2 et L. 345-2-3 du présent code, et, le cas échéant, motivent le refus d'une admission.
- ③⑥ « 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.
- ③⑦ « *Art. L. 345-2-8.* – Lorsqu'ils bénéficient d'un financement de l'État, 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 du même code et les résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l'article L. 631-11 dudit code accueillant les personnes ou familles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 345-2-4 du présent code :

- ③⑧ « 1° Informent le service intégré d'accueil et d'orientation des logements vacants ou susceptibles de l'être ;
- ③⑨ « 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.
- ④⑩ « *Art. L. 345-2-9.* – En Île-de-France, le représentant de l'État dans la région, dans le cadre d'une conférence régionale, coordonne l'action des services intégrés d'accueil et d'orientation de chaque département.
- ④⑪ « Pour les autres régions métropolitaines, le représentant de l'État 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. » ;
- ④⑫ 3° L'article L. 345-4 est ainsi modifié :
- ④⑬ a) À la fin du 2°, la référence : « à l'article L. 345-3 » est remplacée par les références : « aux articles L. 345-2-4 et L. 345-3 » ;
- ④⑭ b) Il est ajouté un 3° ainsi rédigé :
- ④⑮ « 3° Après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés, les informations et données échangées entre l'État et les personnes morales participant à la prise en charge des personnes ou des familles sans domicile. »

Article 12 bis (nouveau)

Avant le 31 décembre 2014, le Gouvernement transmet au Parlement un rapport présentant les conditions et modalités de mise en œuvre d'un statut unique pour les établissements et services de la veille sociale, de l'hébergement et de l'accompagnement.

Sous-section 2

Renforcer la gouvernance au niveau régional et l'articulation entre le logement et l'hébergement

Article 13

- ① Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° À la première phrase du troisième alinéa de l'article L. 301-3, après les mots : « de l'habitat », sont insérés, deux fois, les mots : « et de l'hébergement » ;
- ③ 2° À la fin de la seconde phrase du quatrième alinéa et à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 302-2, au second alinéa de l'article L. 302-3, à la seconde phrase du premier alinéa de l'article L. 302-9, à la première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 302-9-1, à la première phrase de l'article L. 302-12, à la seconde phrase du premier alinéa et à la fin du dernier alinéa de l'article L. 302-13, à la fin de l'intitulé du chapitre IV du titre VI du livre III, à la fin de la seconde phrase de l'article L. 441-10 et à la première phrase de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 443-7, après les mots : « de l'habitat », sont insérés les mots : « et de l'hébergement » ;
- ④ 3° L'article L. 364-1 est ainsi modifié :
- ⑤ a) Le premier alinéa est ainsi modifié :
- ⑥ – après les mots : « de l'habitat », sont insérés les mots : « et de l'hébergement » ;
- ⑦ – après les mots : « d'habitat », sont insérés les mots : « et d'hébergement » ;
- ⑧ b) Le second alinéa est ainsi modifié :
- ⑨ – les mots : « , à Mayotte et à Saint Martin » sont remplacés par les mots : « et à Mayotte » ;
- ⑩ – après les mots : « de l'habitat », sont insérés, deux fois, les mots : « et de l'hébergement ».

Article 14

- ① I. – Le I de l'article L. 312-5-3 du code de l'action sociale et des familles est ainsi rédigé :
- ② « I. – Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, prévu à l'article 2 de 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. »
- ③ II. – La loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement est ainsi modifiée :
- ④ 1° Après l'article 1^{er}, il est inséré un article 1^{er}-1 ainsi rédigé :
- ⑤ « Art. 1^{er}-1. – Constituent un habitat indigne les locaux ou les 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.
- ⑥ « Sont constitutifs d'un habitat informel les locaux ou les 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.
- ⑦ « 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. » ;
- ⑧ 2° L'intitulé du chapitre I^{er} est ainsi rédigé : « Des plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées » ;
- ⑨ 3° Les articles 2 à 4 sont ainsi rédigés :
- ⑩ « Art. 2. – Les mesures destinées à permettre aux personnes et aux familles 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, ainsi que de pouvoir bénéficier, si elles le souhaitent, d'un accompagnement correspondant à leurs besoins le temps nécessaire font l'objet, dans chaque département, d'un plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.

- ⑪

« Ce plan départemental inclut les mesures complémentaires destinées à répondre aux besoins en hébergement des personnes et familles mentionnées à l'article 1^{er}, dont les personnes relevant du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'insertion, conformément au principe d'accueil inconditionnel et aux articles L. 312-5-3, L. 345-2-2 et L. 345-2-3 du code de l'action sociale et des familles, ainsi qu'aux besoins 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.
- ⑫

« Ce plan couvre également les centres d'accueil pour demandeurs d'asile, les services d'accompagnement social et les actions d'adaptation à la vie active et d'insertion sociale et professionnelle des personnes et familles en difficulté ou en situation de détresse, ainsi que les différents dispositifs de veille sociale mentionnés à l'article L. 345-2 dudit code.
- ⑬

« ~~En Île-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 ainsi que leur évaluation, y compris à mi-parcours. Sa composition est fixée par décret en Conseil d'État.
- ⑭

« Art. 3. – Le plan départemental est élaboré et mis en œuvre par l'État et le département. Ils constituent à cette fin un comité responsable du plan, co-présidé par le représentant de l'État dans le département et le président du conseil général, qui en nomment conjointement les membres.
- ⑮

« 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 la lutte contre les exclusions, 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.

- ⑩ « 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 même code.
- ⑪ « 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.
- ⑫ « 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, notamment 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.
- ⑬ « 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.
- ⑭ « 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.

- ⑳ « 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.
- ㉑ « II. – Le plan départemental est fondé sur une évaluation des besoins des personnes mentionnées à l'article 2 de la présente loi dépourvues de logement ou mal-logées, quelle que soit la forme de leur habitat, notamment celles, énumérées aux *a* à *e* de 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 mariage 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.
- ㉒ « Cette évaluation est territorialisée et tient notamment compte du périmètre des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat.
- ㉓ « 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.
- ㉔ « III. – Le plan établit les priorités au niveau départemental à accorder aux personnes et familles sans aucun logement, menacées d'expulsion sans relogement, hébergées ou logées temporairement, ou exposées à des situations d'habitat indigne, ainsi qu'à celles qui sont confrontées à un cumul de difficultés, en incluant les personnes reconnues prioritaires en application des I et II de l'article L. 441-2-3-1 et du II de l'article L. 521-3-1 du code de la construction et de l'habitation et en tenant compte des critères mentionnés à l'article L. 441-1 du même code.
- ㉕ « 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 concernées par le plan la mise à disposition durable d'un logement et pour 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. À cette fin, il définit les mesures adaptées concernant :

- ②7 « 1° Le suivi des demandes de logement des personnes et familles concernées par le plan ;
- ②8 « 2° La création ou la mobilisation d'une offre adaptée de logement et d'hébergement ;
- ②9 « 3° Les principes propres à améliorer la coordination des attributions prioritaires de logements ;
- ③0 « 4° La prévention des expulsions locatives, ainsi que les actions d'enquête, de diagnostic et d'accompagnement social correspondantes ;
- ③1 « 5° La contribution des fonds de solidarité pour le logement à la réalisation des objectifs du plan ;
- ③2 « 6° Le repérage et la résorption des logements indignes, des logements non décents, des locaux impropres à l'habitation et, s'il y a lieu, des terrains supportant un habitat informel et des secteurs d'habitat informel, ainsi que les actions de diagnostic, d'accompagnement social, d'hébergement temporaire ou de relogement adapté correspondantes ;
- ③3 « 7° La mobilisation de logements dans le parc privé, selon des modalités concertées et cohérentes, comprenant notamment le recours aux actions d'intermédiation locative ;
- ③4 « 8° 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 ;
- ③5 « 9° L'offre globale de services d'accompagnement vers et dans le logement et de diagnostics sociaux, ainsi que les modalités de répartition, entre les partenaires du plan, de leur réalisation et de leur financement. Il précise également le cadre de la coopération et de la coordination entre ces partenaires.

« Le plan départemental précise, pour chacun de ces points, la ou les collectivités chargées de leur mise en œuvre dans le respect de leurs compétences respectives, telles que définies par le code général des collectivités territoriales. » ;
- ③6 4° Après l'article 4, sont insérés des articles 4-1 et 4-2 ainsi rédigés :

- ③⑦ « *Art. 4-1.* – Le plan départemental est adopté conjointement par le président du conseil général et le représentant de l'État 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.
- ③⑧ « Les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, auxquels le représentant de l'État dans le département et le maire délèguent leurs pouvoirs de police dans les conditions prévues à l'article L. 301-5-1-1 du code de la construction et de l'habitation, sont chargés de la coordination des mesures mentionnées au 6° du IV de l'article 4 de la présente loi, pour les territoires qui les concernent.
- ③⑨ « *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. »
- ④⑩ III. – Le premier plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées entre en vigueur 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 à compter de la promulgation de la présente loi.

Article 15

- ① La loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée est ainsi modifiée :
- ② 1° À la fin du dernier alinéa de l'article 5, la référence : « 4 » est remplacée par la référence : « 3 » ;
- ③ 2° L'article 6 est ainsi modifié :
- ④ a) Le troisième alinéa est ainsi rédigé :

- ⑤ « 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. » ;
- ⑥ b) Après la première phrase du septième alinéa, est insérée une phrase ainsi rédigée :
- ⑦ « Ces mesures comprennent notamment l'accompagnement des ménages dans la recherche d'un logement et les diagnostics sociaux concernant les ménages menacés d'expulsion. » ;
- ⑧ c) Au début du huitième alinéa, les mots : « Ces aides » sont remplacés par les mots : « Les aides du fonds de solidarité » ;
- ⑨ d) Au neuvième alinéa, la référence : « article 4 » est remplacée par la référence : « article 3 » ;
- ⑩ e) À la première phrase du dernier alinéa, les mots : « peut également accorder une aide destinée à financer les » sont remplacés par les mots : « , dans les conditions définies par son règlement intérieur, accorde également une aide destinée à financer tout ou partie des » ;
- ⑪ 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 : « logement des personnes défavorisées visé à l'article 4 » sont remplacés par les mots : « logement et l'hébergement des personnes défavorisées prévu à l'article 3 » ;
- ⑫ 4° À la seconde phrase du premier alinéa de l'article 6-2, les mots : « mentionnée à l'article L. 351-14 du code de la construction et de l'habitation » sont remplacés par les mots : « de coordination des actions de prévention des expulsions locatives, par toute instance du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées » ;
- ⑬ 5° Au dernier alinéa de l'article 6-3, la référence : « premier alinéa » est remplacée par la référence : « deuxième alinéa ».

Article 15 bis (nouveau)

- ① Le troisième alinéa de l'article 6 de la même loi est complété par deux phrases ainsi rédigées :

- ② « Le fonds de solidarité pour le logement fait connaître son rapport annuel d'activité au ministre chargé du logement. Ce rapport annuel d'activité fait l'objet d'une présentation et d'un débat au comité régional de l'habitat et de l'hébergement, insistant notamment sur ses bonnes pratiques transposables à d'autres territoires. »

Article 16

- ① I. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Au quatrième alinéa de l'article L. 302-1, au deuxième alinéa et à la première phrase du dernier alinéa de l'article L. 441-1-2 et à la seconde phrase du quatrième alinéa du II, à la première phrase du V et à la seconde phrase du dernier alinéa du VII de l'article L. 441-2-3, les mots : « pour le logement » sont remplacés par les mots : « pour le logement et l'hébergement » ;
- ③ 2° À la seconde phrase du cinquième alinéa de l'article L. 302-1, la référence : « du troisième alinéa de l'article 4 » est remplacée par la référence : « de l'article 1^{er}-1 » ;
- ④ 3° Au troisième alinéa de l'article L. 441-1-1 et au deuxième alinéa de l'article L. 441-1-2, la référence : « au deuxième alinéa de l'article 4 » est remplacée par la référence : « à l'article 4 » ;
- ⑤ 4° Au dernier alinéa du VII de l'article L. 441-2-3, la référence : « quinzième alinéa de l'article 4 » est remplacée par la référence : « cinquième alinéa de l'article 3 ».
- ⑥ II. – À la deuxième phrase du premier alinéa du I de l'article L. 851-1 du code de la sécurité sociale et à la deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article L. 261-5 du code de l'action sociale et des familles, la référence : « au deuxième alinéa de l'article 4 » est remplacée par la référence : « à l'article 4 ».
- ⑦ III. – À l'article L. 124 B du livre des procédures fiscales, la référence : « par l'article 4 » est remplacée par la référence : « à l'article 3 ».
- ⑧ IV. – Au premier alinéa du 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, la référence : « au deuxième alinéa du g de l'article 4 » est remplacée par la référence : « à l'article 1^{er}-1 ».

Article 16 bis (nouveau)

- ① L'article L. 121-4 du code de l'action sociale et des familles est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Dans le cas de l'hébergement de publics relevant de l'aide sociale à l'enfance et lorsque le règlement départemental d'aide sociale prévoit une participation de ces publics au coût de l'hébergement, la créance à l'égard de ces publics peut être remise ou réduite par le président du conseil général en cas de précarité de la situation du débiteur, sauf si cette créance résulte d'une manœuvre frauduleuse. »

Article 16 ter (nouveau)

La première phrase du premier alinéa du III de l'article L. 1611-7 du code général des collectivités territoriales est complétée par les mots : « ainsi que le recouvrement des recettes et le paiement des dépenses relatives à l'hébergement des publics dans le cadre de l'aide sociale à l'enfance ».

Sous-section 3

Développer la participation des personnes accueillies ou accompagnées

Article 17

- ① Le code de l'action sociale et des familles est ainsi modifié :
- ② 1° Après l'article L. 115-2, il est inséré un article L. 115-2-1 ainsi rédigé :
- ③ « *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.

- ④ « Les instances de concertation permettant d’assurer cette participation ainsi que leurs modalités d’organisation sont précisées par décret. » ;
- ⑤ 2° L’article L. 311-6 est ainsi modifié :
- ⑥ a) Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑦ « Le présent article s’applique 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. » ;
- ⑧ b) (*nouveau*) Au début du second alinéa, le mot : « Ce » est remplacé par le mot: « Le ».

Section 2

Améliorer les dispositifs relatifs au droit au logement opposable

Article 18

- ① Le code de la construction et de l’habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Le II de l’article L. 441-2-3 est ainsi modifié :
- ③ aa) (*nouveau*) Le sixième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ④ « Elle peut préconiser que soit proposé au demandeur 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. » ;

ab) (*nouveau*) Le septième alinéa est ainsi modifié :

– après la première phrase, est insérée une phrase ainsi rédigée :

« Le représentant de l’État dans le département tient compte, dans des conditions fixées par décret, de la situation des zones urbaines sensibles pour la définition de ce périmètre. » ;

– est ajoutée une phrase ainsi rédigée :

« Dans les communes faisant l’objet d’un arrêté de carence pris en application de l’article L. 302-9-1, cette attribution s’impute en priorité sur les droits à réservation de la commune dans les conditions prévues au même article. » ;

- ⑤ a) La première phrase du huitième alinéa est ainsi modifiée :
- ⑥ – après le mot : « également », sont insérés les mots : « , par décision motivée » ;
- ⑦ – sont ajoutés 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 » ;
- ⑧ b) Le dixième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ⑨ « 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’État dans le département, après avoir recueilli les observations du bailleur, peut procéder à l’attribution du logement à l’occupant qui devient locataire en titre, en lieu et place de la personne morale locataire. » ;
- ⑩ 2° Le quatrième alinéa de l’article L. 442-8-2 est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ⑪ « 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. » ;
- ⑫ 3° L’article L. 442-8-3 est ainsi rédigé :
- ⑬ « *Art. L. 442-8-3.* – Lorsque des logements appartenant à l’organisme défini 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.

- ⑭ « Cette convention règle les conditions dans lesquelles le sous-locataire peut 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.
- ⑮ « 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 indique au représentant de l'État 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

- ① Le deuxième alinéa du III de l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :
- ② « Le représentant de l'État dans le département désigne chaque demandeur au service intégré d'accueil et d'orientation prévu à 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'État. L'organisme donne suite à la proposition d'orientation, dans les conditions prévues aux articles L. 345-2-7 et L. 345-2-8 du même code. En cas d'absence d'accueil dans le délai fixé, le représentant de l'État dans le département désigne le demandeur à un tel organisme aux fins de l'héberger ou de le loger. Au cas où l'organisme vers lequel le demandeur a été orienté ou à qui il a été désigné refuse de l'héberger ou de le loger, le représentant de l'État 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'État. En Île-de-France, il peut aussi demander au représentant de l'État d'un autre département d'effectuer une telle

proposition ; en cas de désaccord, la proposition est faite par le représentant de l'État dans la région. »

Article 20

- ① Le IV du même article L. 441-2-3 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « 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 aux deux premiers alinéas du II, le désigner comme prioritaire pour l'attribution d'un logement en urgence et transmettre au représentant de l'État dans le département cette demande aux fins de logement, dans le délai fixé au cinquième alinéa du II. »

Article 20 bis (nouveau)

- ① Le I du même article L. 441-2-3 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Un représentant de la personne morale gérant le service intégré d'accueil et d'orientation dans le département peut assister à la commission à titre consultatif. »

Section 3

Simplifier les règles de domiciliation

Article 21

- ① I. – Le code de l'action sociale et des familles est ainsi modifié :
- ② 1° Après la seconde occurrence du mot : « domicile », la fin de l'article L. 252-2 est ainsi rédigée : « dans les conditions prévues au chapitre IV du titre VI du présent livre II. » ;

- ③ 2° Le premier alinéa de l'article L. 264-1 est ainsi modifié :
- ④ a) Les mots : « à l'exception de l'aide médicale de l'État 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, » ;
- ⑤ b) Le mot : « juridique » est remplacé par le mot : « juridictionnelle » ;
- ⑥ 3° Le dernier alinéa de l'article L. 264-2 est complété par les mots : « , à moins qu'elle sollicite l'aide médicale de l'État mentionnée à l'article L. 251-1 du présent code 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 en application des troisième ou quatrième alinéas de l'article 3 de la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique » ;
- ⑦ 4° L'article L. 264-10 est ainsi rédigé :
- ⑧ « *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 prévues à l'article L. 264-4, qui sont déterminées par décret en Conseil d'État. »
- ⑨ II. – Après le premier alinéa de l'article 102 du code civil, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑩ « 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 à l'article L. 264-1 du code de l'action sociale et des familles. »

CHAPITRE VI

Créer de nouvelles formes d'accès au logement par l'habitat participatif

Article 22

- ① Au début du livre II du code de la construction et de l'habitation, il est ajouté un titre préliminaire ainsi rédigé :
- ② *« TITRE PRÉLIMINAIRE*
- ③ *« LES SOCIÉTÉS D'HABITAT PARTICIPATIF*
- ④ *« Art. L. 200-1. – L'habitat participatif est une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin 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.*
- ⑤ *« En partenariat avec les différents acteurs agissant en faveur de l'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé et dans le respect des politiques menées aux niveaux national et local, l'habitat participatif favorise la construction et la mise à disposition de logements, ainsi que la mise en valeur d'espaces collectifs dans une logique de partage et de solidarité entre habitants.*
- ⑥ *« Art. L. 200-2 (nouveau). – Sans préjudice des autres formes juridiques prévues par la loi, les sociétés d'habitat participatif peuvent se constituer sous la forme de coopératives d'habitants ou de sociétés d'autopromotion définies aux chapitres I^{er} et II du présent titre.*
- ⑦ *« Art. L. 200-3 (nouveau). – Les personnes souhaitant s'engager dans cette démarche peuvent s'associer en sociétés d'habitat participatif, sous réserve, lorsqu'elles se constituent sous la forme de coopératives d'habitants ou de sociétés d'autopromotion, que les éventuelles personnes morales qui y adhèrent ne détiennent pas plus de 30 % du capital social ou des droits de vote.*
- ⑧ *« Art. L. 200-4 (nouveau). – Par dérogation aux articles L. 201-2 et L. 202-2, lorsqu'un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 ou un organisme agréé*

mentionné aux articles L. 365-2 à L. 365-4 est admis comme associé d'une société d'habitat participatif, il lui est attribué en jouissance ou en propriété un nombre de logements fixé à proportion de sa participation dans le capital de la société.

⑨ « *Art. L. 200-5 (nouveau)*. – 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.

⑩ « *Art. L. 200-6 (nouveau)*. – La décision régulièrement prise par toute société d'habitat participatif, quelle qu'en soit la forme, de modifier ses statuts pour les adapter au présent titre n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle.

⑪ « *Art. L. 200-7 (nouveau)*. – Chaque société d'habitat participatif doit limiter son objet à des opérations de construction ou de gestion comprises dans un même programme, comportant une ou plusieurs tranches, d'un même ensemble immobilier.

⑫ « *Art. L. 200-8 (nouveau)*. – Avant tout commencement de travaux de construction, l'assemblée générale de toute société régie par le présent titre ayant pour objet la construction d'un immeuble doit en approuver les conditions techniques et financières d'exécution et fixer les bases selon lesquelles les différents éléments composant le prix de revient global sont répartis entre les locaux à édifier, afin de déterminer le prix de chacun d'eux. Chaque société doit également justifier, avant tout commencement de travaux de construction, d'une garantie financière d'achèvement de l'immeuble définie par décret en Conseil d'État.

⑬ « *Art. L. 200-9 (nouveau)*. – Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent titre.

⑭ « *CHAPITRE I^{ER}*

⑮ « *Les coopératives d'habitants*

⑯ « *Art. L. 201-1*. – Les sociétés coopératives d'habitants sont des sociétés à capital variable régies, sous réserve des dispositions du présent chapitre, par le chapitre I^{er} du titre III du livre II du code de commerce et par les titres I^{er}, II, II *ter*, III et IV de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération. Elles peuvent être valablement constituées sous les différentes formes prévues par la loi.

- ⑰ « *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 :
- ⑱ « 1° Acquérir un ou plusieurs terrains ou des droits réels permettant de construire ;
- ⑲ « 2° Construire ou acquérir des immeubles à usage principal d'habitation destinés à leurs associés ;
- ⑳ « 3° Attribuer la jouissance de ces logements à leurs associés personnes physiques au moyen du contrat coopératif mentionné à l'article L. 201-8 ;
- ㉑ « 4° Gérer, entretenir et améliorer les immeubles mentionnés au 2° du présent article ;
- ㉒ « 5° Entretenir et animer des lieux de vie collective ;
- ㉓ « 6° Offrir des services à leurs associés et, à titre accessoire, à des tiers non associés.
- ㉔ « Un décret en Conseil d'État 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.
- ㉕ « *Art. L. 201-3.* – Les statuts peuvent prévoir que la coopérative d'habitants admette des tiers non associés à bénéficier des services mentionnés au 6° de l'article L. 201-2, selon des conditions fixées par décret en Conseil d'État. Ces opérations font l'objet d'une comptabilité spéciale permettant de connaître le résultat de cette activité.
- ㉖ « 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'État.
- ㉗ « *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'État détermine les conditions permettant de déroger à ce délai.
- ㉘ « *Art. L. 201-5.* – I. – Le prix maximal 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.

- ②⑨ « Toute cession de parts sociales intervenue en violation d'une telle clause est nulle.
- ③⑩ « Un associé coopérateur peut se retirer de la société après autorisation de l'assemblée générale des associés.
- ③① « Toutefois, si l'associé cédant ses parts ou se retirant présente un nouvel associé, 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 l'associé cédant ses parts ou se retirant et peut accepter le retrait ou la cession en agréant une autre personne, sans avoir à motiver sa décision. En cas de refus injustifié, le retrait ou la cession peut être autorisé par le juge saisi dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus.
- ③② « II. – Le prix maximal 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 maximal de cession des parts sociales défini au premier alinéa du I du présent article.
- ③③ « III. – L'exclusion d'un associé ne peut être prononcée par l'assemblée générale que pour un motif sérieux et légitime. Le prix maximal 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.
- ③④ « 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.
- ③⑤ « 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'État.

- ③⑥ « *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'État.
- ③⑦ « *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.
- ③⑧ « *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 :
- ③⑨ « 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 ;
- ④⑩ « 2° Les modalités d'utilisation des espaces mentionnés au 1° ;
- ④⑪ « 3° La date d'entrée en jouissance ;
- ④⑫ « 4° L'absence de maintien de plein droit dans les lieux prévue à l'article L. 201-9 ;
- ④⑬ « 5° Une estimation du montant de la quote-part des charges mentionnées à l'article L. 201-7 que l'associé coopérateur doit acquitter pour la première année d'exécution du contrat ;
- ④⑭ « 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 :
- ④⑮ « *a)* La valeur de la partie de la redevance correspondant à la jouissance du logement, appelée fraction locative ;

④⑥ « b) La valeur de la partie de la redevance correspondant à l'acquisition de parts sociales, appelée fraction acquisitive.

« Lorsque le contrat coopératif est signé avant l'entrée en jouissance, aucun versement ne peut être exigé au titre de la redevance dès lors que la jouissance n'est pas effective.

④⑦ « 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.

④⑧ « 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.

④⑨ « 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'État.

④⑩ « Art. L. 201-11. – Par dérogation à l'article 19 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 précitée, en cas de dissolution, l'actif net subsistant après extinction du passif et remboursement du capital effectivement versé sous réserve de l'application des articles 16 et 18 de la même loi, est dévolu par décision de l'assemblée générale à d'autres coopératives d'habitants régies par le 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.

④⑪ « Art. L. 201-12. – Les deux derniers 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 précitée ne sont pas applicables aux sociétés régies par le présent chapitre.

④⑫ « CHAPITRE II

④⑬ « **Les sociétés d'autopromotion**

④⑭ « Art. L. 202-1. – Les sociétés d'autopromotion sont des sociétés à capital variable régies, sous réserve des dispositions du présent chapitre, par le chapitre I^{er} du titre III du livre II du code de commerce. Elles peuvent être valablement constituées sous les différentes formes prévues par la loi.

④⑮ « 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 :

- ⑤6 « 1° Acquérir un ou plusieurs terrains ou des droits réels permettant de construire ;
- ⑤7 « 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 ;
- ⑤8 « 3° Gérer, entretenir et améliorer les immeubles leur appartenant ainsi que les lieux de vie collective qu'ils comportent.
- ⑤9 « Dès la constitution de la société, les statuts optent pour l'attribution des logements en jouissance ou en propriété.
- ⑥0 « Un décret en Conseil d'État 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.
- ⑥1 « *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.
- ⑥2 « 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.
- ⑥3 « Si l'attribution en propriété d'une ou plusieurs fractions de l'immeuble emporte l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le règlement est établi en conformité avec cette loi et est annexé aux statuts de la société.
- ⑥4 « 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.

- ⑥5 « L'état descriptif de division, les règlements mentionnés au présent article et les dispositions corrélatives des statuts sont adoptés avant tout commencement des travaux de construction.
- ⑥6 « *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.
- ⑥7 « *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.
- ⑥8 « 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.
- ⑥9 « La mise en vente publique 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 peut être mis en vente séparément.
- ⑦0 « La vente a lieu pour le compte et aux risques de l'associé défaillant, qui est tenu, vis-à-vis de la société, des appels de fonds mis en recouvrement antérieurement à la vente. Les sommes produites par l'adjudication sont affectées par privilège au paiement des sommes dont cet associé est 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.
- ⑦1 « *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.

- ⑦② « *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.
- ⑦③ « 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.
- ⑦④ « Le règlement de copropriété ou le règlement en jouissance prévus 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.
- ⑦⑤ « L'article L. 202-5 est applicable à l'exécution par les associés des obligations dont ils sont tenus envers la société en application du présent article.
- ⑦⑥ « 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 au premier alinéa du présent article. Si l'action est reconnue fondée, le juge procède à la nouvelle répartition.
- ⑦⑦ « Pour les décisions concernant la gestion ou l'entretien de l'immeuble, les associés votent en disposant d'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 de copropriété ou en jouissance 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 en disposant d'un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

- ⑦⑧ « Art. L. 202-8. – Chaque associé dispose d'un nombre de voix qui est ainsi déterminé dans les statuts :
- ⑦⑨ « 1° Soit chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de parts qu'il détient dans le capital social ;
- ⑧⑩ « 2° Soit chaque associé dispose d'une voix.
- ⑧① « 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.
- ⑧② « 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 de la démission, celle-ci peut être autorisée par le juge saisi dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus.
- ⑧③ « Le retrait d'un associé n'entraîne pas l'annulation de ses parts ou actions.
- ⑧④ « 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 et sa conformité avec les énonciations de l'état descriptif et a adopté les comptes définitifs de l'opération de construction. À défaut de vote de l'assemblée générale, tout associé peut demander au juge de procéder aux constatations et décisions susmentionnées.
- ⑧⑤ « 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.
- ⑧⑥ « 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.

- ⑧7 « Le troisième alinéa du présent II demeure applicable après dissolution de la société. Les pouvoirs dévolus par ce même alinéa à l'organe de gestion sont alors exercés par le ou les liquidateurs.
- ⑧8 « III. – Pour l'application 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.
- ⑧9 « 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.
- ⑨0 « 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 est exécutoire par provision. Le présent alinéa n'est pas applicable dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 202-5.
- ⑨1 « Les sommes versées par l'associé démissionnaire ou l'associé exclu, tant au titre de la libération de ses parts sociales ou actions 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'État.
- ⑨2 « *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.
- ⑨3 « L'assemblée générale désigne un ou plusieurs liquidateurs chargés de gérer la société pendant la période de liquidation et de procéder au partage.
- ⑨4 « 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.

- 95 « 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.
- 96 « 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 de leurs obligations. Dans ce cas, le partage est limité aux associés dont la situation est régulière.
- 97 « 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 à le contester en la forme authentique.
- 98 « 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.
- 99 « La publication au fichier immobilier est faite à la diligence du liquidateur.

100

« CHAPITRE III

101

« *Dispositions communes*

(Division et intitulé supprimés)

102

« *Art. L. 203-1 à L. 203-8. – (Supprimés)* »

Article 22 bis A (nouveau)

L'article L. 633-4 du code de la construction et de l'habitation est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Dans les établissements dans lesquels un comité de résidents est créé, les représentants des personnes logées sont désignés par ce comité.

« Les modalités de fonctionnement et de désignation des membres du comité de résidents sont fixées par décret. »

Article 22 bis (nouveau)

I. – La loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé est ainsi modifiée :

1° L'article 13 est ainsi modifié :

a) (nouveau) Le troisième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« L'assemblée est réunie dans le même délai à la demande du conseil de surveillance » ;

b) (nouveau) Après le même alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« L'ordre du jour de l'assemblée générale est établi en concertation avec le conseil de surveillance, qui peut demander l'inscription d'une ou de plusieurs questions à l'ordre du jour. » ;

c) (nouveau) À la troisième phrase de l'avant-dernier alinéa, après le mot : « jour », sont insérés les mots « et comporter la reproduction du dernier alinéa du présent article » ;

d) À la dernière phrase du dernier alinéa, après le mot : « effectué », sont insérés les mots : « dans le délai maximal de sept jours à compter de la réception de la demande » ;

2° *(nouveau)* Le second alinéa de l'article 17 est ainsi modifié :

a) Après la première occurrence du mot : « syndicat, », sont insérés les mots : « nonobstant toutes dispositions contraires des statuts, » ;

b) Après le mot : « désignée », sont insérés les mots : « chaque année » ;

c) Sont ajoutés les mots et une phrase ainsi rédigée : « appelée à approuver les comptes sociaux. Cette personne rend compte aux associés des décisions prises par le syndicat de copropriété lors de la première assemblée générale tenue après l'assemblée du syndicat. » ;

3° *(nouveau)* L'article 18 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est complété par quatre phrases ainsi rédigées :

« Nonobstant toute disposition contraire des statuts, les membres du conseil de surveillance sont nommés pour un mandat d'une durée maximale de trois ans renouvelable. Ils sont révocables par l'assemblée générale. Le conseil de surveillance élit son président parmi ses membres. À moins que les statuts n'aient fixé les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil de surveillance, ces règles sont fixées par l'assemblée générale. » ;

b) Les deux derniers alinéas sont ainsi rédigés :

« Il peut prendre connaissance et copie, à sa demande, et après en avoir avisé la société, de toutes pièces, documents, correspondance ou registres se rapportant à la gestion de la société.

« Lorsqu'une communication est faite au conseil de surveillance, elle est valablement faite à la personne de son président. Chaque année, le conseil de surveillance rend compte à l'assemblée générale de l'exécution de sa mission. » ;

4° (*nouveau*) Après l'article 18, il est inséré un article 18-1 ainsi rédigé :

« *Art. 18-1.* – À défaut de dispositions imposant la nomination d'un commissaire aux comptes, le contrôle de la gestion doit être effectué chaque année par un technicien non associé désigné par l'assemblée à laquelle il rend compte de sa mission.

« Il peut avoir recours aux dispositions du troisième alinéa de l'article 18. » ;

5° (*nouveau*) L'article 19-1 est ainsi modifié :

a) À la seconde phrase, les mots : « les parts ou actions que l'associé détient dans le capital social lui ont été transmises par succession depuis moins de deux ans, ou lorsque celui-ci » sont remplacés par les mots : « l'associé » et les mots : « de son bien » sont remplacés par les mots : « du lot qui lui a été attribué » ;

b) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Le retrait est de droit lorsque les parts ou actions que l'associé détient dans le capital social lui ont été transmises par succession depuis moins de deux ans à compter de la demande de retrait formée par l'héritier ou les héritiers devenus associés auprès de la société. Le retrait est constaté

par acte notarié signé par l'héritier ou les héritiers devenus associés qui se retirent et le représentant de la société. Le coût du ou des actes notariés et les droits y afférents liés au retrait sont supportés par l'héritier ou les héritiers devenus associés qui se retirent. En cas de pluralité d'héritiers, il est fait application de l'article 815-3 du code civil. L'héritier ou les héritiers devenus associés qui se retirent ont droit au remboursement de la valeur de leurs droits sociaux fixée, à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du même code. » ;

6° (*nouveau*) L'article 33 est ainsi modifié :

a) Au second alinéa, après la seconde occurrence du mot : « associés », sont insérés les mots : « ou "propriété" pour qualifier les droits qui leur sont accordés sur l'immeuble » ;

b) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Est puni de 15 000 € d'amende le fait, pour tout annonceur, de diffuser ou de faire diffuser pour son compte une publicité non conforme au deuxième alinéa. »

II (*nouveau*). - Le présent article entre en vigueur six mois après la promulgation de la présente loi. »

Article 22 *ter* (*nouveau*)

- ① L'article 101 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion est ainsi modifié :
- ② 1° L'avant-dernier alinéa est ainsi rédigé :
- ③ « L'agrément de l'État est subordonné à des engagements de l'organisme qui a reçu la disposition des locaux quant aux caractéristiques des résidents temporaires et à l'absence de perspective d'utilisation des locaux vacants. Toute demande d'agrément est subordonnée à la justification apportée par le propriétaire qu'aucune autre destination des locaux concernés n'est envisageable. » ;
- ④ 2° À la fin de la première phrase du dernier alinéa, l'année : « 2013 » est remplacée par l'année : « 2018 ».

TITRE II

LUTTER CONTRE L’HABITAT INDIGNE ET LES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES

CHAPITRE I^{ER}

Repérer et prévenir l’endettement et la dégradation des copropriétés

Section 1

Créer un registre d’immatriculation des copropriétés

Article 23

- ① Le code de la construction et de l’habitation est complété par un livre VII ainsi rédigé :
- ② « *LIVRE VII*
- ③ « *STATUT DES IMMEUBLES RELEVANT DE LA COPROPRIÉTÉ*
- ④ « *TITRE I^{ER}*
- ⑤ « *IDENTIFICATION DES IMMEUBLES
RELEVANT DU STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ*
- ⑥ « *CHAPITRE UNIQUE*
- ⑦ « *De l’immatriculation des syndicats de copropriétaires*
- ⑧ « *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 institué un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l’article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.*
- ⑨ « Figurent au registre des informations permettant d’identifier le syndicat, de préciser son mode de gestion et de connaître les caractéristiques financières et techniques essentielles de la copropriété et de son bâti,

notamment le nom, l'adresse et la date de création du syndicat ainsi que, le cas échéant, le nom du syndic et le nombre et la nature des lots.

- ⑩ « Si le syndicat fait l'objet d'une des procédures menées en application des articles 29-1 A et 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée et de l'article L. 615-6 du présent code, ces informations figurent au registre.

« Si le syndicat fait l'objet d'un arrêté ou d'une injonction pris en application des articles L. 1331-24, L. 1331-26, L. 1331-26-1, L. 1334-2 et L. 1334-16 du code de la santé publique et L. 511-2, L. 511-3, L. 129-2, L. 129-3 et L. 129-4-1 du présent code, ces informations figurent au registre.

- ⑪ « II. – L'obligation d'immatriculation n'est applicable qu'aux syndicats administrant les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

- ⑫ « 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 n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée.

- ⑬ « *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.

- ⑭ « II. – À leur demande, l'État 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 registre relatives à chaque copropriété située sur leur territoire.

- ⑮ « III. – À 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'État, pris après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés.

- ⑯ « *Art. L. 711-3. –* Le registre des syndicats de copropriétaires est tenu par un établissement public de l'État, ci-après désigné teneur du registre.

- ⑰ « Le dépôt du dossier et les modifications qui y sont apportées sont dématérialisés.

- ⑱ « *Art. L. 711-4. – I. –* Les syndicats de copropriétaires sont tenus de déclarer toute modification des 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'État.

- ⑲ « 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 n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée.
- ⑳ « À 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 des données incombent au syndic.
- ㉑ « II. – Lorsque le syndicat n'est pas immatriculé, un ou plusieurs copropriétaires peuvent mettre en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le syndic de conduire les démarches d'immatriculation.
- ㉒ « *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.
- ㉓ « 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.
- ㉔ « Le notaire informe le teneur du registre de toute information erronée figurant au registre.
- ㉕ « 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.
- ㉖ « *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 sans effet 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.
- ㉗ « 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.

- ⑳ « II. – L'absence de transmission de données ou d'actualisation des données constatée par le teneur du registre, ou qui lui est signalée par toute personne intéressée 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 transmission ou actualisation des données.
- ㉑ « III. – Le montant des amendes et astreintes prévues aux I et II ne peut être facturé par le syndic aux copropriétaires, sauf si le syndic n'est pas rémunéré pour l'exercice de son mandat.
- ㉒ « Les amendes et astreintes prévues aux mêmes I et II sont recouvrées comme en matière de contributions directes au profit du teneur du registre.
- ㉓ « Le montant de l'amende est proportionné à la gravité du manquement constaté et ne peut être supérieur à 20 € par lot.
- ㉔ « Le montant de l'astreinte ne peut être supérieur à 20 € par lot et par semaine.
- ㉕ « IV. – Les syndicats de copropriétaires ne peuvent bénéficier de subventions de l'État, de ses établissements publics, des collectivités territoriales, de leurs groupements ou de leurs établissements publics que s'ils sont immatriculés au registre et si les données sont actualisées.
- ㉖ « *Art. L. 711-7.* – Les conditions d'application du présent chapitre sont définies par décret en Conseil d'État. »

Article 24

- ① I. – Les syndicats de copropriétaires sont immatriculés selon les modalités prévues au chapitre I^{er} du livre VII du code de la construction et de l'habitation :
- ② 1° Avant le 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ;
- ③ 2° Avant le 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ;
- ④ 3° Avant le 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

- ⑤ 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.
- ⑥ III. – Les articles L. 711-4 à L. 711-6 du code de la construction et de l'habitation sont applicables à compter du :
- ⑦ 1° 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ;
- ⑧ 2° 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ;
- ⑨ 3° 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

Section 2

Mieux informer les acquéreurs de lots de copropriété

Article 25

- ① I (*nouveau*). – 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 :
- ② « 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.
- ③ « Le syndic met cette fiche à disposition des copropriétaires et de chaque nouvel acquéreur, en application de l'article L. 721-2 du code de la construction et de l'habitation.

« Le défaut de réalisation de la fiche synthétique est un motif de révocation du syndic. Les contrats de syndic prévoient obligatoirement une pénalité financière forfaitaire automatique à l'encontre du syndic chaque fois que celui-ci ne met pas la fiche synthétique à disposition du copropriétaire dans un délai d'une semaine à compter de la demande. Cette

pénalité est déduite de la rémunération du syndic lors du dernier appel de charges de l'exercice. »

④ II. – Le livre VII du code de la construction et de l'habitation, tel qu'il résulte de l'article 23, est complété par un titre II ainsi rédigé :

⑤ « *TITRE II*

⑥ « *INFORMATION DES ACQUÉREURS*

⑦ « *CHAPITRE UNIQUE*

⑧ « *Dispositions particulières relatives à la vente d'un immeuble soumis au statut de la copropriété*

⑨ « *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 :

⑩ « 1° Le fait que le bien est soumis au statut de la copropriété ;

⑪ « 2° Le nombre de lots ;

⑫ « 3° Le montant moyen annuel de la quote-part du budget prévisionnel correspondant aux dépenses courantes définies à l'article 14-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

⑬ « Les annonces précisent également si le syndicat des copropriétaires fait l'objet de procédures menées sur le fondement des articles 29-1 A et 29-1 de la même loi et de l'article L. 615-6 du présent code.

⑭ « *Art. L. 721-2.* – En cas de vente d'un lot, de cession d'un droit réel immobilier relatif à un lot ou d'une fraction de lot d'un immeuble bâti à usage total ou partiel 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 :

⑮ « 1° Les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble :

⑯ « *a)* La fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ;

⑰ « *b)* Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés ;

- ⑱ « c) Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années si le vendeur en dispose ;
- ⑲ « 2° Les documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire :
- ⑳ « a) 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 ;
- ㉑ « b) Les sommes pouvant rester dues par le vendeur au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur ;
- ㉒ « c) L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs.
- « Par exception, lorsque le syndicat de copropriétaires relève du deuxième alinéa de l'article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, les documents mentionnés aux b et c du présent 2° n'ont pas à être annexés à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente ;
- ㉓ « 3° Le carnet d'entretien de l'immeuble ;
- ㉔ « 4° Une attestation comportant la mention de la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot prévue à l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ;
- ㉕ « 5° (nouveau) Une notice d'informations relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété. Un arrêté du ministre chargé du logement détermine le contenu de cette notice.
- ㉖ « À défaut d'annexion à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente, l'acquéreur reconnaît que le notaire ou, à défaut, le vendeur lui a remis le règlement de copropriété, le carnet d'entretien et l'état descriptif de division. En cas de vente publique, les documents mentionnés aux 1° à 4° sont annexés au cahier des charges.
- ㉗ « 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 à l'article L. 271-1, le délai de rétractation ou de réflexion, prévu à ce même article, ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ces

documents à l'acquéreur. Cette communication est réalisée selon les modalités de notification de l'acte prévues audit article L. 271-1. »

III (*nouveau*). – Les articles L. 721-1 à L. 721-3 du code de la construction et de l'habitation sont applicables à compter du :

1° 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ;

2° 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ;

3° 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

Section 3

Améliorer la gouvernance et la gestion de la copropriété pour prévenir son endettement

Article 26

- ① I. – La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifiée :
- ② 1° L'article 17 est ainsi modifié :
- ③ a) Au deuxième alinéa, après la première occurrence du mot : « générale », sont insérés les mots : « suivant la mise en copropriété » et, après les mots : « un syndic », il est inséré le mot : « provisoire » ;
- ④ b) Après le mot : « parties », la fin du même alinéa est ainsi rédigée : « 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. » ;
- ⑤ c) Le dernier alinéa est complété par les mots : « 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 » ;
- ⑥ 1° *bis (nouveau)* Après l'article 17-1, il est inséré un article 17-2 ainsi rédigé :

- ⑦ « Art. 17-2. – Tout syndic non professionnel, bénévole ou coopératif, doit être copropriétaire d'un ou plusieurs lots d'habitation dans la copropriété qu'il est amené à gérer. » ;
- ⑧ 2° L'article 18 est ainsi modifié :
- ⑨ a) Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- ⑩ b) Après le troisième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑪ « – de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas visés aux articles 15 et 16, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division et 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 ; »
- ⑫ c) Au quatrième alinéa, après le mot : « jour », sont insérés les mots : « et à disposition des copropriétaires » ;
- ⑬ d) Après le quatrième alinéa, sont insérés quatre alinéas ainsi rédigés :
- ⑭ « – de réaliser les démarches prévues aux 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 au même article L. 711-6 ;
- ⑮ « – d'assurer l'information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises à la dernière assemblée générale, selon des modalités définies par décret ;
- « – de proposer, lorsque le syndic est soumis à 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, un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 de la présente loi. Cet accès est différencié selon la nature des documents mis à la disposition des membres du syndicat de copropriétaires ou de ceux du conseil syndical.
- ⑯ « II. – Le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat et, à ce titre, est chargé : » ;
- ⑰ e) Au cinquième alinéa, après le mot : « prévisionnel », sont insérés les mots : « en concertation avec le conseil syndical » ;

- ⑮) *f)* Les septième et huitième alinéas sont supprimés ;
- ⑯) *g)* Après le huitième alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :
- ⑰) « – 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, que ce compte est ouvert dans un autre établissement bancaire de son choix. Ce compte bancaire ne peut faire l’objet ni d’une 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 a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci.
- ⑱) « À l’exception du syndic provisoire, le syndic de copropriété ne peut avancer de fonds au syndicat de copropriétaires.
- ⑳) « III. – Le syndic est également chargé : » ;
- ㉑) *h)* Au début de l’avant-dernier alinéa, est ajoutée la mention : « IV. – » ;
- ㉒) *h bis) (nouveau)* Le dernier alinéa est ainsi rédigé :
- ㉓) « V. – En cas d’empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic. En cas de carence du syndic et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice. » ;
- ㉔) *i)* Sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :
- ㉕) « Le syndic ne peut renoncer à son mandat sans avoir respecté un délai de préavis de trois mois.
- ㉖) « L’élection d’un nouveau syndic en cours de mandat vaut révocation du mandat en cours. » ;
- ㉗) 3° L’article 18-1 A est ainsi modifié :
- ㉘) *a)* Au début, sont ajoutés trois alinéas ainsi rédigés :

- ① « La rémunération des syndics est déterminée de manière forfaitaire. Toutefois, une rémunération spécifique complémentaire peut être perçue à l'occasion de prestations particulières, définies par décret en Conseil d'État.
- ② « Le décret prévu au premier alinéa fait l'objet d'une concertation bisannuelle, en vue de son éventuelle révision. Cette concertation est organisée par le ministre chargé du logement et associe notamment le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières créé en application de l'article 13-1 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970.
- ③ « Le contrat de syndic respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'État. » ;
- ④ b) Au début de la première phrase, les mots : « Seuls les » sont remplacés par le mot : « Les » ;
- c) (*nouveau*) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- « Le syndic ne peut en aucun cas mentionner, dans le contrat soumis au vote de l'assemblée générale de la copropriété, de barème relatif à ces honoraires spécifiques, même à titre indicatif. Une telle rémunération doit être exprimée en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux. » ;
- ⑤ 4° L'article 18-1 est ainsi modifié :
- ⑥ a) À la première phrase, les mots : « au moins un jour ouvré, selon des modalités définies par l'assemblée générale » sont remplacés par les mots : « , selon des modalités précisées par décret en Conseil d'État » ;
- ⑦ b) La seconde phrase est supprimée ;
- ⑧ 5° L'article 19-1 est ainsi rédigé :
- ⑨ « *Art. 19-1.* – Sont garantis par le privilège immobilier spécial prévu à l'article 2374 du code civil : l'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la présente loi, les dommages et intérêts alloués par les juridictions au syndicat des copropriétaires, ainsi que le remboursement des dépens. » ;
- ⑩ 6° L'article 19-2 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ⑪ « Si l'assemblée générale vote pour 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 de ce copropriétaire n'est pas prise

en compte dans le décompte de la majorité. Dans ce cas, ce copropriétaire ne peut pas être désigné mandataire d'autres copropriétaires en application de l'article 22. » ;

- ④② 7° L'article 20 est ainsi modifié :
- ④③ a) Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- ④④ a bis) (*nouveau*) Après la troisième phrase du premier alinéa, sont insérées deux phrases ainsi rédigées :
- ④⑤ « Le notaire libère les fonds dès l'accord entre le syndic et le vendeur sur les sommes restant dues. À défaut d'accord, dans un délai de six mois après la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il verse les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties. » ;
- ④⑥ b) Il est ajouté un II ainsi rédigé :
- ④⑦ « II. – Préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, le cas échéant après que le titulaire du droit de préemption instauré en application du dernier alinéa de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme a renoncé à l'exercice de ce droit, 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 civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant acquéreur.
- ④⑧ « Le syndic délivre au notaire un certificat ayant moins d'un mois de date attestant :
- ④⑨ « 1° 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 ;
- ⑤⑩ « 2° 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.
- ⑤① « Si le copropriétaire n'est pas à jour de ses charges au sens du 2° du présent II, le notaire notifie aux parties l'impossibilité de conclure la vente.
- ⑤② « 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. » ;

- ⑤③ 8° L'article 21 est ainsi modifié :
- ⑤④ a) À la dernière phrase du deuxième alinéa, après le mot : « contrats », sont insérés les mots : « autres que celui de syndic » ;
- ⑤⑤ b) Après le deuxième alinéa, sont insérés quatre alinéas ainsi rédigés :
- ⑤⑥ « En cas de révocation ou de non-renouvellement du syndic, la désignation du nouveau syndic est précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic, faisant notamment état des frais afférents au compte bancaire séparé, 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 contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet.
- ⑤⑦ « Le conseil syndical peut proposer de ne pas procéder à la mise en concurrence mentionnée au troisième alinéa lorsque le marché local des syndics 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 contrat 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.
- ⑤⑧ « Le conseil syndical donne son avis sur tous les projets de contrat 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.
- ⑤⑨ « Lorsque la copropriété n'a pas institué de conseil syndical, la mise en concurrence n'est pas obligatoire. » ;
- ⑥① c) *(Supprimé)*
- ⑥① d) Au début du quatrième alinéa, les mots : « Il reçoit, en outre » sont remplacés par les mots : « Le conseil syndical reçoit » ;

- ⑥2 *e) (nouveau)* À la première phrase du sixième alinéa, après le mot : « descendants, », sont insérés les mots : « ses parents en ligne collatérale, » ;
- ⑥3 9° L'article 22 est ainsi modifié :
- ⑥4 a) Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- ⑥5 b) La première phrase du troisième alinéa est complétée par 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 » ;
- ⑥6 c) Sont ajoutés des II à IV ainsi rédigés :
- ⑥7 « 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 au I du présent article, 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.
- ⑥8 « 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 président du conseil syndical secondaire 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.
- ⑥9 « La limitation des droits de vote prévue au I ne s'applique pas au président du conseil syndical secondaire lors de l'assemblée générale du syndicat principal.
- ⑦0 « Le président du conseil syndical secondaire 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.
- ⑦1 « III. – Le II est applicable pour la représentation au sein de l'assemblée générale des associations syndicales libres des membres du syndicat des copropriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de l'association syndicale libre.

⑦② « IV (*nouveau*). – Pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'association syndicale libre pour lesquelles les statuts de ladite association prévoient une majorité qualifiée, le mandataire désigné dans les conditions du II ne peut prendre part au vote s'il ne dispose d'une délibération de l'assemblée générale des copropriétaires le mandatant et se prononçant sur cette décision à la même majorité. » ;

⑦③ 10° (*nouveau*) Après le premier alinéa de l'article 23, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

⑦④ « Afin de faire acte de candidature à l'élection du conseil syndical, toute société propriétaire de plusieurs lots dans une copropriété peut mandater un de ses associés pour la représenter. À ce titre, chaque associé ne dispose que d'un seul mandat spécifique pour un seul lot. D'autres associés peuvent remplir individuellement un mandat identique pour chacun des autres lots de la société civile immobilière. » ;

11° (*nouveau*) Après l'article 42, il est inséré un article 42-1 ainsi rédigé :

« Art. 42-1. – La communication par voie électronique, y compris l'usage de la lettre recommandée électronique définie à l'article 1369-8 du code civil, est valable dans les relations entre syndic, administrateur provisoire, président du conseil syndical et copropriétaires. »

⑦⑤ II (*nouveau*). – Au quatrième alinéa de l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation, après le mot : « alinéa », est insérée la référence : « du I ».

Article 26 bis (*nouveau*)

Après l'article 7 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, il est inséré un article 7-1 ainsi rédigé :

« Art. 7 bis. – Les salariés du syndic ou leurs proches parents qui sont également copropriétaires de l'immeuble bâti ne peuvent pas porter de pouvoirs d'autres copropriétaires pour voter lors de l'assemblée générale. »

Section 4

Prévenir la dégradation des copropriétés et faciliter la réalisation des travaux de conservation des immeubles

Article 27

- ① I. – La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifiée :
- ② 1° Au deuxième alinéa de l'article 10, après le mot : « communes », sont insérés les mots : « et de verser au fonds de prévoyance mentionné à l'article 14-2 la cotisation prévue au même article, » ;
- ③ 2° L'article 14-2 est ainsi modifié :
- ④ a) Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- ⑤ b) Au premier alinéa, le mot : « sera » est remplacé par le mot : « est » ;
- ⑥ c) Il est ajouté un II ainsi rédigé :
- ⑦ « II. – Dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation de 50 lots ou plus soumis à la présente loi, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de prévoyance à l'issue de la période de dix ans définie à l'article 1792-4-1 du code civil pour faire face aux dépenses résultant :
- ⑧ « 1° Des travaux prescrits par les lois et règlements ;
- ⑨ « 2° Des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires au titre du I du présent article, notamment des travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre.
- ⑩ « Ce fonds de prévoyance est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.
- ⑪ « L'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de prévoyance au financement des travaux mentionnés aux 1° et 2°.
- ⑫ « Par exception, lorsqu'en application de l'article 18, le syndic a, dans un cas d'urgence, fait procéder de sa propre initiative à l'exécution de

travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, l'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de prévoyance au financement de ces travaux.

- ⑬ « Le montant, en pourcentage du budget prévisionnel, de la cotisation annuelle est décidé par l'assemblée générale votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1. Ce montant ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1.
- ⑭ « Si le diagnostic technique prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation a été réalisé et qu'il ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndicat est dispensé de l'obligation de constituer un fonds de prévoyance pendant la durée de validité du diagnostic.
- ⑮ « Les sommes versées au titre du fonds de prévoyance sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot. » ;
- ⑯ 3° L'article 18 est ainsi modifié :
- ⑰ a) Après le mot : « constituer », la fin du sixième alinéa est ainsi rédigée : « le fonds de prévoyance prévu au II de l'article 14-2 de la présente loi lorsque l'immeuble est à destination partielle ou totale d'habitation et soumis à la présente loi et comporte moins de 50 lots. Cette décision de création ainsi que le montant de la cotisation au fonds de prévoyance sont approuvés à la majorité mentionnée à l'article 25 ; »
- ⑱ b) Après le huitième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑳ « – d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il choisit, un compte séparé rémunéré dont les intérêts sont acquis au syndicat des copropriétaires et sur lequel sont versées sans délai les cotisations au fonds de prévoyance prévu au II de l'article 14-2 lorsque le syndicat est tenu ou a décidé de constituer ce fonds. 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 a 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 ; »

⑳ 4° L'article 19-1 est ainsi rédigé :

㉑ « *Art. 19-1.* – Sont garantis par le privilège immobilier spécial prévu à l'article 2374 du code civil, l'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30, les cotisations au fonds de prévoyance mentionné à l'article 14-2, les dommages et intérêts alloués par les juridictions au syndicat des copropriétaires, ainsi que le remboursement des dépens. » ;

㉒ 5° Après le deuxième alinéa de l'article 19-2, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

㉓ « Le présent article est applicable aux cotisations du fonds de prévoyance prévu à l'article 14-2. » ;

㉔ 6° Après le deuxième alinéa de l'article 24-4, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

㉕ « L'obligation prévue au premier alinéa est satisfaite si le plan pluriannuel de travaux inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale en application de l'article L. 731-2 du code de la construction et de l'habitation comporte des travaux d'économie d'énergie. » ;

7° (*nouveau*) L'article 24-5 est ainsi modifié :

a) Après le mot : « équipé », sont insérés les mots : « de stationnements sécurisés pour les vélos, » ;

b) Après la dernière occurrence du mot : « permettant », sont insérés les mots : « le stationnement sécurisé des vélos, ».

㉖ II (*nouveau*). – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

㉗ 1° Le livre VII, tel qu'il résulte des articles 23 et 25 de la présente loi, est complété par un titre III ainsi rédigé :

②9

« TITRE III

③0

« ENTRETIEN, CONSERVATION ET AMÉLIORATION DES
IMMEUBLES RELEVANT DU STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ

③1

« CHAPITRE UNIQUE

③2

« Diagnostic technique global des immeubles
relevant du statut de la copropriété

③3

« Art. L. 731-1. – Afin d’assurer l’information des copropriétaires sur la situation générale de l’immeuble et, le cas échéant, aux fins d’élaboration d’un plan pluriannuel de travaux, l’assemblée générale des copropriétaires peut décider de faire réaliser par un tiers, dont les compétences nécessaires pour réaliser ce diagnostic sont précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination principale d’habitation relevant du statut de la copropriété.

③4

« La décision de réaliser ce diagnostic ainsi que ses modalités de réalisation sont approuvées dans les conditions de majorité de l’article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

③5

« Ce diagnostic technique global comporte :

③6

« 1° Une analyse de l’état apparent des parties communes et des équipements communs de l’immeuble ;

③7

« 2° Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l’habitation ;

③8

« 3° Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l’immeuble ;

③9

« 4° Un diagnostic de performance énergétique de l’immeuble tel que prévu aux articles L. 134-3 ou L. 134-4-1 du présent code. L’audit énergétique prévu au même article L. 134-4-1 satisfait cette obligation.

④0

« Il fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l’immeuble en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années.

④1

« Art. L. 731-2. – I. – Le contenu du diagnostic technique est présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit sa réalisation ou sa révision. Le syndic inscrit à l’ordre du jour de cette assemblée

générale la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux ainsi que les modalités générales de son éventuelle mise en œuvre.

- ④② « II. – Au regard des orientations décidées par les copropriétaires lors des assemblées générales précédentes, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale soit la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, soit les décisions relatives à la mise en œuvre du plan pluriannuel de travaux précédemment adopté.
- ④③ « *Art. L. 731-3.* – Les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire selon les délibérations de l'assemblée générale mentionnée au I de l'article L. 731-2, notamment aux termes du diagnostic technique le cas échéant complété par des études complémentaires, sont intégrés au carnet d'entretien prévu à l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée selon des modalités précisées par décret.
- ④④ « *Art. L. 731-4.* – Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans est précédée du diagnostic technique prévu à l'article L. 731-1.
- ④⑤ « *Art. L. 731-5.* – I. – Dans le cadre des procédures prévues à l'article L. 1331-26 du code de la santé publique et aux articles L. 129-1 et L. 511-1 du présent code, l'autorité administrative compétente peut à tout moment, pour vérifier l'état de bon usage et de sécurité des parties communes d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation soumis au statut de la copropriété présentant des désordres potentiels, demander au syndic de lui produire le diagnostic prévu à l'article L. 731-1.
- ④⑥ « II. – À défaut de production de ce diagnostic dans un délai d'un mois après notification de la demande, l'autorité administrative compétente mentionnée au I du présent article peut faire réaliser d'office le diagnostic prévu à l'article L. 731-1 en lieu et place du syndicat des copropriétaires et à ses frais. » ;
- ④⑦ 2° L'article L. 111-6-2 est abrogé.
- ④⑧ III (*nouveau*). – Les I et II sont applicables à compter du 1^{er} janvier 2017.

Article 28

- ① La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi modifiée :
- ② 1° L'article 9 est ainsi modifié :
- ③ a) Au deuxième alinéa, les références : « *e*, *g*, *h*, *i* et *n* » sont remplacées par les références : « *a* et *b* du II de l'article 24, des *f*, *g* et *o* » et la référence : « , du *d* de l'article 26 » est supprimée ;
- ④ b) Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑤ « 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. » ;
- ⑥ c) Au dernier alinéa, les références : « *e*, *g*, *h* et *i* » sont remplacées par les références : « *a* et *b* du II de l'article 24, des *f*, *g* et *o* » et la référence : « , par le *d* de l'article 26 » est supprimée ;
- ⑦ 2° L'article 10-1 est ainsi modifié :
- ⑧ a) Au deuxième alinéa, après les mots : « à compter de la mise en demeure, », sont insérés les mots : « les honoraires d'avocat, » ;
- ⑨ b) À la fin du *c*, les mots : « en application du *g* de l'article 25 » sont remplacés par les mots : « notamment en application du *c* du II de l'article 24 et du *f* de l'article 25 » ;
- ⑩ 3° L'article 24 est ainsi modifié :
- ⑪ a) Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- ⑫ b) Les deuxième et troisième alinéas sont supprimés ;
- ⑬ c) Après le troisième alinéa, il est inséré un II ainsi rédigé :
- ⑭ « II. – Sont notamment approuvés dans les conditions de majorité prévues au I :
- ⑮ « 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 les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou 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 ;

- ⑩ « *b*) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique, notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic ;
- ⑪ « *c*) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux prescrits en vertu 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 ;
- ⑫ « *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 ;
- ⑬ « *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 ;
- ⑭ « *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 ;
- ⑮ « *g*) (*nouveau*) La décision d'engager le diagnostic prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi que ses modalités de réalisation. » ;
- ⑯ *d*) Au début du dernier alinéa, est ajoutée la mention : « III. – » ;
- ⑰ 4° L'article 25 est ainsi modifié :
- ⑱ *a*) Le *e* est abrogé ;
- ⑲ *b*) Le *f* devient le *e* ;
- ⑳ *c*) Le *g* devient le *f* et est ainsi modifié :

- ②7 – la dernière phrase du premier alinéa est supprimée ;
- ②8 – à la fin du second alinéa, la référence : « *g* » est remplacée par la référence : « *f* » ;
- ②9 *d) (Supprimé)*
- ③0 *e) Le *h* est abrogé ;*
- ③1 *f) Le *i* devient le *g* ;*
- ③2 *g) Le *j* devient le *h* ;*
- ③3 *h) Le *k* devient le *i* ;*
- ③4 *i) Le *l* devient le *j* ;*
- ③5 *j) Le *m* devient le *k* ;*
- ③6 *k) Le *n* est abrogé ;*
- ③7 *l) Le *o* devient le *l* ;*
- ③8 *m) Le *p* devient le *m* ;*
- ③9 *n) Après le *m*, sont rétablis des *n* et *o* ainsi rédigés :*
- ④0 « *n*) L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;
- ④1 « *o*) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation. » ;
- ④2 5° L'article 25-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ④3 « Le présent article n'est pas applicable aux décisions visées aux *n* et *o* de l'article 25 » ;
- ④4 6° L'article 26 est ainsi modifié :
- ④5 *a) Les *c* et *d* sont abrogés ;*
- ④6 *b) Au *e*, qui devient le *c*, la dernière phrase est supprimée ;*
- ④7 *c) Le *f* devient le *d* ;*
- ④8 *d) Le dernier alinéa est supprimé ;*

- ④⁹ 7° L'article 28 est ainsi modifié :
- ⑤⁰ a) Après le deuxième alinéa du II, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :
- ⑤¹ « La répartition des créances et des dettes est effectuée selon les principes suivants :
- ⑤² « 1° Les créances du syndicat initial sur les copropriétaires anciens et actuels et les hypothèques du syndicat initial 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 ;
- ⑤³ « 2° Les dettes du syndicat initial sont réparties entre les syndicats issus de la division à hauteur du montant des créances du syndicat initial sur les copropriétaires transférées aux syndicats issus de la division. » ;
- ⑤⁴ b) Au début du troisième alinéa du II, est ajoutée la mention : « III. – » ;
- ⑤⁵ c) Il est ajouté un IV ainsi rédigé :
- ⑤⁶ « IV. – Après avis du maire de la commune de situation de l'immeuble et autorisation du représentant de l'État dans le département, la procédure prévue au présent article peut également être employée 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. Si le représentant de l'État dans le département ne se prononce dans les deux mois, son avis est réputé favorable.
- ⑤⁷ « Elle ne peut en aucun cas être employée pour la division en volumes d'un bâtiment unique.
- ⑤⁸ « En cas 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 mentionnée à l'article 25.
- ⑤⁹ « Par dérogation au troisième alinéa de l'article 29 de la présente loi, les statuts de l'union peuvent interdire à ses membres de se retirer de celle-ci. » ;
- ⑥⁰ 8° Au premier alinéa de l'article 30, le mot : « double » est supprimé et la référence : « 26 » est remplacée par la référence : « 25 ».

Article 28 bis (nouveau)

L'article L. 321-5 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Concernant les logements loués dans un bail à ferme, les rapports entre le bailleur et les locataires du logement pendant la durée de la convention sont régis par le titre I^{er} du livre IV du code rural et de la pêche maritime et par le présent chapitre, dans la mesure où il déroge à la législation en vigueur. »

CHAPITRE II

Redresser efficacement les copropriétés dégradées

Section 1

Améliorer la procédure du mandataire *ad hoc*

Article 29

- ① La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifiée :
- ② 1° L'article 29-1 A est ainsi modifié :
- ③ a) Au premier alinéa, les mots : « président du tribunal de grande instance » sont remplacés par le mot : « juge » ;
- ④ b) Le même alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ⑤ « Pour les copropriétés de plus de 200 lots, le pourcentage des impayés déclenchant la saisine est fixé à 15 %. » ;
- ⑥ c) Le deuxième alinéa est remplacé six alinéas ainsi rédigés :
- ⑦ « 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 :

- ⑧ « 1° Des copropriétaires représentant ensemble au moins 15 % des voix du syndicat ;
- ⑨ « 2° 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 ;
- ⑩ « 3° Le représentant de l'État dans le département ou le procureur de la République près le tribunal de grande instance ;
- ⑪ « 4° Le maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble ;
- ⑫ « 5° 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. » ;
- ⑬ d) Le troisième alinéa est supprimé ;
- ⑭ e) Au quatrième alinéa, les mots : « trois alinéas précédents » sont remplacés par les références : « 1° et 2° » et les mots : « , le cas échéant, » sont supprimés ;
- ⑮ 2° L'article 29-1 B est ainsi modifié :
- ⑯ a) Aux premier et troisième alinéas, deux fois, les mots : « président du tribunal de grande instance » sont remplacés par le mot : « juge » ;
- ⑰ b) Le premier alinéa est complété par les mots et une phrase ainsi rédigée : « et la rémunération. Les modalités d'intervention des mandataires *ad hoc* sont fixées par décret. » ;
- ⑱ c) Le deuxième alinéa est ainsi rédigé :
- ⑲ « Lorsque le syndic n'est pas à l'origine de la saisine, les frais lui sont imputables. 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. » ;
- ⑳ d) Le troisième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

- ⑳ « Lorsqu'il constate d'importantes difficultés financières ou de gestion, il saisit le juge aux fins de désignation d'un administrateur provisoire en application de l'article 29-1. » ;
- ㉑ e) Après le troisième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ㉒ « 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. » ;
- ㉓ f) À l'avant-dernier alinéa, les mots : « le cas échéant » sont supprimés ;
- ㉔ g) Le dernier alinéa est complété par deux phrases ainsi rédigées :
- ㉕ « Si la prochaine assemblée générale n'intervient pas dans les six mois à compter de la remise du rapport, le syndic convoque une assemblée générale extraordinaire. Si le rapport du mandataire *ad hoc* préconise des mesures d'urgence, ce délai est ramené à trois mois. » ;
- ㉖ h) Sont ajoutés trois alinéas ainsi rédigés :
- ㉗ « Le procès-verbal de l'assemblée générale statuant sur les résolutions mettant en œuvre le rapport du mandataire est notifié par le syndic aux auteurs de la saisine, au juge et au mandataire *ad hoc*. En l'absence de notification dans le délai de six mois prévu au sixième alinéa, le mandataire *ad hoc* ou les parties à l'origine de la procédure peuvent saisir le juge aux fins :
- ㉘ « 1° D'obtenir une ordonnance enjoignant au syndic de convoquer sans délai l'assemblée générale ;
- ㉙ « 2° De désignation d'un administrateur provisoire si les auteurs de la saisine sont habilités à le faire par l'article 29-1. » ;
- ㉚ 3° Après l'article 29-1 B, il est inséré un article 29-1 C ainsi rédigé :
- ㉛ « Art. 29-1 C. – I. – Pour exercer les fonctions de mandataire *ad hoc* prévues à 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.

- ③③ « 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.
- ③④ « III. – Les mandataires *ad hoc* désignés en application du II du présent article ne doivent pas, au cours des cinq années précédentes :
- ③⑤ « 1° 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 ;
- ③⑥ « 2° S'être trouvés en situation de conseil du syndic, du syndicat des copropriétaires ou des créanciers concernés ou de subordination par rapport à eux ;
- ③⑦ « 3° Avoir un intérêt dans le mandat qui leur est donné ;
- ③⑧ « 4° Être au nombre des anciens administrateurs ou mandataires judiciaires ayant fait l'objet d'une décision de radiation ou de retrait de la liste des administrateurs judiciaires, en application des articles L. 811-6, L. 811-12 et L. 812-4 du code de commerce.
- ③⑨ « IV. – 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

- ① La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi modifiée :
- ② 1° L'article 29-1 est ainsi modifié :

- ③ a) Aux première et seconde phrases du premier alinéa, aux première et avant-dernière phrases du deuxième alinéa et à la dernière phrase du dernier alinéa, les mots : « président du tribunal de grande instance » sont remplacés par le mot : « juge » ;
- ④ b) Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- ⑤ c) À la fin de la seconde phrase du premier alinéa, les mots : « procureur de la République » sont remplacés par les mots : « 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'État 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* » ;
- ⑥ d) À la dernière phrase du troisième alinéa, après le mot : « 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, » ;
- ⑦ e) Sont ajoutés des II et III ainsi rédigés :
- ⑧ « II. – Les modalités de rémunération de l'administrateur provisoire sont fixées par décret.
- ⑨ « 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.
- ⑩ « 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.
- ⑪ « 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 audition du conseil syndical. Dans les autres cas, les administrateurs provisoires désignés dans les conditions prévues au deuxième alinéa du présent III ne doivent pas, au cours des cinq années précédentes :
- ⑫ « 1° 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 ;

- ⑬ « 2° S'être trouvés en situation de conseil du syndic, du syndicat des copropriétaires ou des créanciers concernés ou de subordination par rapport à eux ;
- ⑭ « 3° Avoir un intérêt dans le mandat qui leur est donné.
- ⑮ « 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. » ;
- ⑯ 2° Les articles 29-2 à 29-6 sont ainsi rédigés :
- ⑰ « *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.
- ⑱ « 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'État 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 de l'immeuble concerné. À leur demande, les rapports établis par l'administrateur provisoire leur sont communiqués par le greffe du tribunal de grande instance.
- ⑲ « *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.
- ⑳ « 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 :
- ㉑ « 1° La condamnation du syndicat débiteur au paiement d'une somme d'argent ;
- ㉒ « 2° La résolution d'un contrat pour défaut de paiement d'une somme d'argent.

- ②③ « 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.
- ②④ « L'ordonnance de désignation emporte également suspension des dispositions contractuelles prévoyant des majorations ou des pénalités de retard ainsi que la résolution de plein droit du contrat.
- ②⑤ « 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.
- ②⑥ « 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.
- ②⑦ « IV. – Les actions en justice et les voies d'exécution autres que celles suspendues, interdites ou arrêtées dans les conditions prévues au présent article sont poursuivies à l'encontre du syndicat des copropriétaires, après mise en cause par l'administrateur provisoire.
- ②⑧ « *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 du montant de leur créance.
- ②⑨ « II. – À partir de la publication de l'ordonnance de désignation de l'administrateur provisoire, les créanciers du syndicat des copropriétaires doivent déclarer leurs créances dans un délai fixé par décret en Conseil d'État.
- ③⑩ « 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'État.
- ③⑪ « 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.
- ③⑫ « III. – Les créances non déclarées régulièrement dans les délais prévus au II sont inopposables à la procédure.
- ③⑬ « *Art. 29-5.* – I. – L'administrateur provisoire établit un plan d'apurement des dettes.

- ③④ « Ce plan, d'une durée maximale de cinq ans, comporte un échéancier des versements auprès des créanciers du syndicat des copropriétaires.
- ③⑤ « II. – Le projet d'échéancier est notifié aux créanciers figurant dans la liste prévue au deuxième alinéa du II de l'article 29-4.
- ③⑥ « 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.
- ③⑦ « L'administrateur provisoire notifie le plan d'apurement 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.
- ③⑧ « À 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.
- ③⑨ « III. – La notification de l'ordonnance ou du jugement entraîne, tant que le plan d'apurement est respecté, le maintien de la suspension de l'exigibilité des créances prévue aux I et II de l'article 29-3.
- ④⑩ « Le plan d'apurement est mis en œuvre par le syndic à l'issue de la mission de l'administrateur provisoire.
- ④⑪ « IV. – Si la situation financière du syndicat des copropriétaires évolue, le 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.
- ④⑫ « 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.
- ④⑬ « *Art. 29-6.* – Si le syndicat des copropriétaires dispose d'actifs cessibles, notamment des locaux ou des parcelles de terrain 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 au *a* de l'article 26 et au deuxième alinéa du I de l'article 29-1 et de modifier en conséquence le règlement de copropriété et l'état descriptif de division.

- ④④ « À 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.
- ④⑤ « La durée de l'autorisation fixée par le juge ne peut excéder 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. » ;
- ④⑥ 3° La section 2 du chapitre II est complétée par des articles 29-7 à 29-14 ainsi rédigés :
- ④⑦ « *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.
- ④⑧ « En l'absence d'actifs du syndicat des copropriétaires pouvant être cédés dans les conditions définies à 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 pour un montant équivalant au montant des créances irrécouvrables.
- ④⑨ « 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 au II de l'article 29-5. Le jugement ordonne également mainlevée des éventuelles inscriptions hypothécaires relatives à ces dettes inscrites sur les locaux appartenant au syndicat des copropriétaires.
- ⑤⑩ « *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 :
- ⑤⑪ « 1° La constitution d'un ou plusieurs syndicats secondaires ;
- ⑤⑫ « 2° La division du syndicat.
- ⑤⑬ « 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 du syndicat des copropriétaires, 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 du lieu d'implantation et de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat.

- ⑤④ « À 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 initial, les projets de règlement de copropriété et les états descriptifs de division des nouveaux syndicats, 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.
- ⑤⑤ « 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 issus de la division qui le mettent en œuvre selon les modalités définies à l'article 29-5.
- ⑤⑥ « La répartition validée des dettes entre les syndicats est notifiée individuellement à chacun des créanciers connus du syndicat initial.
- ⑤⑦ « II. – Si des travaux préalables pour réaliser la constitution d'un syndicat secondaire ou les divisions prévues au présent article sont nécessaires, le juge peut autoriser l'administrateur provisoire à faire réaliser les travaux aux frais des copropriétaires.
- ⑤⑧ « 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 d'un syndicat secondaire.
- ⑤⑨ « Le jugement prononçant la division du syndicat emporte dissolution du syndicat initial.
- ⑥⑩ « Le juge désigne, pour chaque syndicat des copropriétaires issu des divisions prévues au 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.
- ⑥⑪ « *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.

- ⑥② « 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.
- ⑥③ « *Art. 29-10.* – L'administrateur provisoire peut proposer au représentant de l'État 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.
- ⑥④ « Lorsque la démarche d'élaboration d'un plan de sauvegarde est engagée, l'administrateur provisoire est membre de plein droit de la commission mentionnée au I du même article.
- ⑥⑤ « Si, lors de l'élaboration du plan de sauvegarde ou en cours d'exécution d'un tel plan, 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'État 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.
- ⑥⑥ « L'administrateur provisoire peut signer toute convention financière en vue de l'attribution de subventions publiques au syndicat des copropriétaires, dès lors que cette convention n'est pas contradictoire avec la mission qui lui est confiée.
- ⑥⑦ « *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 :

- ⑥⑧ « 1° Sur saisine du maire de la commune du lieu de situation, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou du représentant de l'État dans le département ;
- ⑥⑨ « 2° Ou sur saisine de l'administrateur provisoire déjà désigné en vertu de l'article 29-1.
- ⑦⑩ « 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, L. 411-2 et L. 481-2 du code de la construction et de l'habitation et L. 1531-1 du code général des collectivités territoriales.
- ⑦⑪ « La décision du juge est notifiée aux parties intéressées ainsi qu'au maire de la commune du lieu de situation, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat et au représentant de l'État dans le département.
- ⑦⑫ « 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.
- ⑦⑬ « Le juge homologue la convention conclue entre l'opérateur et l'administrateur provisoire.
- ⑦⑭ « 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.
- ⑦⑮ « 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 mentionnée 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 à l'article 29-1.

⑦⑥ « *Art. 29-12. – I. –* Lorsque la mission de l'opérateur mentionné au II de l'article 29-11 prévoit la réalisation d'une division du syndicat dans les conditions prévues à 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.

⑦⑦ « *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.

⑦⑧ « *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.

⑦⑨ « *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 à la convention en cours, après approbation des travaux supplémentaires par l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions de majorité prévues par la présente loi.

⑧⑩ « *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 au chapitre II du titre IV du livre V et au titre III du livre VIII du code de la sécurité sociale et ouvre droit à ces allocations dans les conditions définies à ces mêmes articles.

« *Art 29-13-1 (nouveau).* – Le juge, statuant sur demande de l'administrateur provisoire, peut :

« 1° Suspendre le versement des cotisations au fonds de prévoyance sur demande de l'administrateur provisoire ou des copropriétaires représentant au moins 15 % des voix lorsque l'immeuble fait l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation ;

« 2° Autoriser l'administrateur provisoire à utiliser les sommes déposées sur le fonds de prévoyance pour engager les actions nécessaires au redressement de la copropriété ou permettre le maintien de la gestion courante.

- ⑧ « Art. 29-14. – Les procédures prévues au 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

- ① Le livre VII du code de la construction et de l'habitation, tel qu'il résulte des articles 23, 25 et 27 est complété par un titre IV ainsi rédigé :

- ② « *TITRE IV*

- ③ « *TRAITEMENT DES DIFFICULTÉS
DES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES*

- ④ « *CHAPITRE UNIQUE*

- ⑤ « *Opérations de requalification des copropriétés dégradées*

- ⑥ « Art. L. 741-1. – Des opérations de requalification des copropriétés dégradées peuvent être mises en place par l'État, les collectivités territoriales ou leurs groupements pour lutter contre l'indignité et la dégradation des immeubles en copropriété.

- ⑦ « Les opérations de requalification des copropriétés dégradées sont menées sur un périmètre défini par l'État, 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.

- ⑧ « Ces opérations font l'objet d'une convention entre personnes publiques, dont, le cas échéant, l'opérateur chargé de la mise en œuvre est signataire, qui prévoit tout ou partie des actions suivantes :

- ⑨ « 1° Un dispositif d'intervention immobilière et foncière, incluant des actions d'acquisition, de travaux et de portage de lots de copropriété ;

- ⑩ « 2° Un plan de relogement et d'accompagnement social des occupants ;
- ⑪ « 3° La mobilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne ;
- ⑫ « 4° La mise en œuvre des actions prévues à l'article L. 303-1 ;
- ⑬ « 5° Le cas échéant, la mise en œuvre d'un plan de sauvegarde prévu à l'article L. 615-1 du présent code 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.
- ⑭ « L'opération de requalification de copropriétés peut donner lieu à :
- ⑮ « a) 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 ;
- ⑯ « b) L'instauration du droit de préemption urbain renforcé prévu à l'article L. 211-4 du même code.
- ⑰ « Art. L. 741-2. – L'État peut déclarer d'intérêt national, au sens de l'article L. 121-2 du code de l'urbanisme et dans le respect des compétences des collectivités territoriales et de leurs groupements, une opération de requalification de copropriétés dégradées dont il définit le périmètre par décret en Conseil d'État, si l'opération de requalification du site ne peut être menée par les collectivités territoriales ou leurs groupements selon les modalités prévues à l'article L. 741-1 du présent code et si le site comporte une ou plusieurs copropriétés bénéficiant d'un plan de sauvegarde défini à l'article L. 615-1.
- « Pour assurer le relogement, à titre temporaire ou définitif, des occupants des logements dans les copropriétés situées dans le périmètre des opérations d'intérêt national mentionnées au premier alinéa du présent code, sur proposition de l'établissement public chargé de réaliser l'opération, le représentant de l'État dans le département peut user des prérogatives qu'il tient de l'article L. 441-2-3, de même que le maire et le président de l'établissement public de coopération intercommunale, signataires de la convention prévue à l'article L. 741-1, de celles qu'ils tiennent des troisième et quatrième alinéas de l'article L. 521-3-3. »

Article 32

- ① Le titre II du livre III du code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° Après l'article L. 321-1, il est inséré un article L. 321-1-1 ainsi rédigé :
- ③ « *Art. L. 321-1-1.* – Nonobstant les missions définies à l'article L. 321-1, le décret en Conseil d'État prévu à l'article L. 741-2 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.
- ④ « 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. » ;
- ⑤ 2° Après le 3° de l'article L. 321-29, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑥ « Elle peut mener des opérations de requalification des copropriétés dégradées mentionnées à l'article L. 741-1 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 d'intérêt national de requalification des copropriétés dégradées. » ;
- ⑦ 3° À la deuxième phrase du troisième alinéa de l'article L. 327-1, après le mot : « pour », sont insérés les mots : « réaliser les opérations de requalification de copropriétés dégradées prévues à l'article L. 741-1 du code de la construction et de l'habitation, agir en tant qu'opérateur dans le cadre de la procédure 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, ».

Article 33

- ① L'article 1607 *ter* du code général des impôts est ainsi modifié :
- ② 1° Le premier alinéa 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'État mentionné à l'article L. 741-2 du code de la construction et de l'habitation » ;

- ③ 2° Après la première phrase du deuxième alinéa, est insérée une phrase ainsi rédigée :
- ④ « Une partie de ce produit peut être consacrée au financement des opérations d'intérêt national de requalification de copropriétés dégradées qui leur sont confiées par le décret en Conseil d'État mentionné à l'article L. 741-2 du code de la construction et de l'habitation, dans la limite de 5 € par habitant. »

Article 34

- ① I. – Le chapitre II du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° L'article L. 252-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ③ « Le présent article s'applique 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. » ;
- ④ 2° Après l'article L. 252-1, il est inséré un article L. 252-1-1 ainsi rédigé :
- ⑤ « *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 second alinéa de l'article 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est le preneur. Par dérogation au troisième alinéa du I de l'article 22 de cette même loi, ce preneur peut recevoir plus de trois délégations de vote des bailleurs.
- ⑥ « Le preneur du bail à réhabilitation supporte seul, pendant la durée du bail, toutes les provisions prévues aux articles 14-1 et 14-2 de ladite loi.
- ⑦ « 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.

- ⑧ « 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. » ;
- ⑨ 3° L'article L. 252-3 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ⑩ « Les 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. » ;
- ⑪ 4° L'article L. 252-4 est ainsi rédigé :
- ⑫ « *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.*
- ⑬ « 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.
- ⑭ « 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.
- ⑮ « La notification reproduit les termes du II du présent article et de l'article L. 252-5.
- ⑯ « 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.
- ⑰ « Le non-respect par le preneur de cette obligation est inopposable au bailleur.
- ⑱ « Au terme du bail à réhabilitation, le preneur est tenu de restituer au bailleur l'immeuble libre de location et d'occupation. » ;
- ⑲ 5° Sont ajoutés des articles L. 252-5 et L. 252-6 ainsi rédigés :
- ⑳ « *Art. L. 252-5. – Le locataire qui n'a ni 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.*

②① « Art. L. 252-6. – Le présent chapitre est d'ordre public. »

②② II. – Le chapitre III du même titre V est ainsi modifié :

②③ 1° Après l'article L. 253-1, il est inséré un article L. 253-1-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 253-1-1. – I. – La convention d'usufruit précise la répartition des dépenses de l'immeuble entre nu-propiétaire et usufruitier. L'usufruitier peut seul se voir réclamer le paiement des charges de copropriété correspondant aux dépenses qui lui incombent au titre de la convention et il en supporte seul la charge définitive. Les garanties prévues aux articles 19 et 19-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ne peuvent, au titre des charges supportées par l'usufruitier, porter sur la nue-propiété.

« II (*nouveau*). – Si la convention d'usufruit porte sur un ou plusieurs lots dépendant d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, l'usufruitier est, de droit, le mandataire commun prévu au troisième alinéa de l'article 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée. Il bénéficie d'une délégation de vote pour prendre les décisions mentionnées aux articles 24 et 25 et au *c* de l'article 26 de cette même loi et dont, au titre de la convention d'usufruit, il assume seul la charge financière définitive. Il doit obtenir un mandat exprès pour les autres décisions. Par dérogation au troisième alinéa du I de l'article 22 de ladite loi, il peut recevoir plus de trois délégations de vote des nus-propiétaires.

« Si la convention d'usufruit porte sur l'intégralité des lots d'une copropriété, l'usufruitier prend seul les décisions mentionnées aux articles 24, 25, à l'exclusion du *n*, et au *c* de l'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée et dont, au titre de la convention d'usufruit, il assume seul la charge financière définitive. Ces décisions ne peuvent engager le syndicat au-delà de l'extinction de l'usufruit, sauf si elles ont été ratifiées par une assemblée générale composée des seuls nus-propiétaires.

« III (*nouveau*). – La convention d'usufruit précise la répartition des charges à son expiration, le sort des avances et provisions appelées pendant la durée de la convention ainsi que les régularisations de charges intervenant après l'extinction de l'usufruit. Ces clauses sont inopposables au syndicat des copropriétaires. » ;

②④ 2° L'article L. 253-2 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

②⑨ « Dans l'hypothèse où la convention mentionnée au deuxième alinéa du présent article est conclue, les articles L. 353-7 et L. 353-16 sont applicables aux locataires et occupants présents au moment de la conclusion de ladite convention. » ;

③⑩ 3° Après le premier alinéa de l'article L. 253-5, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

③⑪ « – soit, s'il est occupant, informer l'usufruitier de son intention de renouveler la convention d'usufruit ; ».

③⑫ III. – Le second 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 ainsi modifié :

③⑬ 1° Les mots : « d'usufruit d'un lot » sont remplacés par les mots : « de démembrement du droit de propriété » ;

③⑭ 2° Les mots : « , sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, » sont supprimés ;

③⑮ 3° Le mot : « sera » est remplacé par le mot : « est ».

IV (*nouveau*). – Les règlements de copropriété existants dont tout ou partie des lots relèvent de la convention d'usufruit mentionnée à l'article L. 253-1 du code de la construction et de l'habitation doivent, conformément au *f* du II de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, être mis en conformité avec la présente loi dans un délai d'un an à compter de sa publication au *Journal officiel*.

Article 35

① Le chapitre V du titre I^{er} du livre VI du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

② 1° L'article L. 615-1 est ainsi rédigé :

③ « *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'État dans le département peut, à son initiative ou sur proposition du maire de la commune, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, d'associations d'habitants, d'associations de propriétaires ou de 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.

- ④ « II. – Le projet de plan de sauvegarde est soumis à l'approbation du représentant de l'État 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.
- ⑤ « III. – Si le groupe d'immeubles bâtis ou l'ensemble immobilier concerné est soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, le projet de plan de sauvegarde de la commission prévue au I puis le plan approuvé par le représentant de l'État 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'État 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 une assemblée générale extraordinaire.
- ⑥ « IV. – Faute de réunion de l'assemblée générale ou en cas de rejet des mesures du 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 en application de l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ou pour déclarer l'état de carence dans les conditions prévues à l'article L. 615-6.

- ⑦ « V. – Les 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. » ;
- ⑧ 2° L’article L. 615-2 est ainsi modifié :
- ⑨ a) Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- ⑩ b) Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑪ « – redresser la situation financière de la copropriété ; »
- ⑫ c) Au quatrième alinéa, après le mot : « réaliser », sont insérés les mots : « ou faire réaliser par un tiers » ;
- ⑬ d) Le dernier alinéa est ainsi rédigé :
- ⑭ « 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. » ;
- ⑮ e) Sont ajoutés des II et III ainsi rédigés :
- ⑯ « II. – Le représentant de l’État dans le département désigne, parmi les membres de la commission ou hors de celle-ci, un coordonnateur chargé de veiller à la bonne exécution du plan de sauvegarde.
- ⑰ « 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 précitée, 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 de la même loi.
- ⑱ « Il établit un rapport de sa mission.

- ⑲ « III. – Le représentant de l'État 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. » ;
- ⑳ 3° L'article L. 615-3 est ainsi rédigé :
- ㉑ « *Art. L. 615-3.* – La commission mentionnée à l'article L. 615-1 est présidée par le représentant de l'État 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 de l'article 29-1 de la loi n° 65-57 du 10 juillet 1965 précitée. 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.
- ㉒ « Le représentant de l'État 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. » ;
- ㉓ 4° Après l'article L. 615-4-1, il est inséré un article L. 615-4-2 ainsi rédigé :
- ㉔ « *Art. L. 615-4-2.* – Le syndic met à la disposition du représentant de l'État 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 de sauvegarde.
- ㉕ « Ces prestations ne peuvent donner lieu à la perception d'honoraires spécifiques au profit du syndic.
- ㉖ « Le défaut de communication des documents engage la responsabilité du syndic et peut donner lieu aux sanctions disciplinaires prévues à l'article 13-8 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

- ① Après la première phrase du second alinéa de l'article L. 313-4-2 du code de l'urbanisme, est insérée une phrase ainsi rédigée :
- ② « Lorsque le programme de travaux concerne des bâtiments soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le programme portant sur les parties communes est également notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic. »

Article 36 bis (nouveau)

Le code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa de l'article L. 2243-2 est ainsi modifié :

a) À la première phrase, après le mot : « recherche », sont insérés les mots : « dans le fichier immobilier de la conservation des hypothèques » ;

b) La seconde phrase est ainsi rédigée :

« Ce procès-verbal indique la nature des désordres affectant le bien auquel il convient de remédier pour faire cesser l'état d'abandon manifeste. » ;

2° À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 2243-3, le mot : « six » est remplacé par le mot : « trois » ;

3° Après le deuxième alinéa de l'article L. 2243-4, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Sur demande du maire ou si celui-ci n'engage pas la procédure mentionnée au deuxième alinéa dans un délai de six mois à compter de la déclaration d'état d'abandon manifeste, le président de l'établissement de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou du conseil départemental du lieu de situation du bien peut constituer un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût, qui est mis à la disposition du public, pendant une

durée minimale d'un mois, appelé à formuler ses observations dans des conditions précisées par la délibération de l'organe délibérant de l'établissement de coopération intercommunale ou du département. »

Section 4

Réformer la procédure de carence

Article 37

- ① Le chapitre V du titre I^{er} du livre VI du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° L'article L. 615-6 est ainsi modifié :
- ③ a) Le premier alinéa est ainsi modifié :
- ④ – au début, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- ⑤ – à la première phrase, après le mot : « sécurité », sont insérés les mots : « et la santé » et, après le mot : « constater », sont insérés les mots : « , dans un délai fixé par le juge qui ne peut excéder trois mois, renouvelable une fois, » ;
- ⑥ – à la fin de la même phrase, 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 » ;
- ⑦ b) Après le premier alinéa, il est inséré un II ainsi rédigé :
- ⑧ « 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 à 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. Le projet comporte également une évaluation sommaire de son

coût ainsi qu'un plan de relogement des occupants concernés remplissant les conditions précisées au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code de l'urbanisme et précise la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est demandée l'expropriation. » ;

- ⑨ c) Au début du deuxième alinéa, est ajoutée la mention : « III. – » ;
- ⑩ d) Après le deuxième alinéa, il est inséré 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 , L. 511-1 à L. 511-4, L. 511-5 et L. 511-6 du présent code. » ;
- ⑫ e) Le quatrième alinéa est ainsi modifié :
 - ⑬ – au début, est ajoutée la mention : « IV. – » ;
 - ⑭ – après le mot : « copropriétaires, », sont insérés les mots : « aux propriétaires, » ;
 - ⑮ – après le mot : « saisine, », sont insérés les mots : « à l'organisme payeur des allocations de logement mentionnées aux articles L. 542-1 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale, » ;
- ⑯ f) Sont ajoutés des V à VIII ainsi rédigés :
 - ⑰ « 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 ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale.
 - ⑱ « 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 précitée, pour préparer la liquidation des dettes de la copropriété et assurer les interventions urgentes de mise en sécurité.

- ⑲ « VII. – Sans qu’y fasse obstacle la nomination d’un administrateur provisoire, le syndicat des copropriétaires, le syndic ou le propriétaire 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.
- ⑳ « VIII. – La procédure décrite au présent article peut être menée à l’encontre d’un syndicat secondaire. » ;
- ㉑ 2° L’article L. 615-7 est ainsi modifié :
- ㉒ a) Au premier alinéa, après les mots : « 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, » ;
- ㉓ b) Les deuxième à quatrième alinéas sont supprimés ;
- ㉔ c) Les sixième, septième, huitième, neuvième et dixième alinéas sont précédés, respectivement, des mentions : « 1° », « 2° », « 3° », « 4° » et « 5° » ;
- ㉕ d) Au sixième alinéa, 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, » ;
- ㉖ e) Au septième alinéa, après les mots : « parties d’immeubles, », sont insérés les mots : « des parties communes, » ;
- ㉗ f) Le dixième alinéa est ainsi modifié :
- ㉘ – au début de la première phrase, le mot : « détermine » est remplacé par le mot : « fixe » ;
- ㉙ – à la fin de la seconde phrase, les mots : « déclaration d’utilité publique » sont remplacés par les mots : « publication de l’arrêté déclarant l’utilité publique du projet » ;
- ㉚ g) Les onzième et avant-dernier alinéas sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :
- ㉛ « 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. » ;
- ㉜ h) Au dernier alinéa, les mots : « le représentant de l’État dans le département » sont remplacés par les mots : « l’expropriant » ;

- ③③ 3° L'article L. 615-8 est ainsi modifié :
- ③④ a) Au second alinéa, les mots : « ainsi que l'indemnisation des propriétaires » sont supprimés ;
- ③⑤ b) Sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :
- ③⑥ « 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 articles L. 13-14 à L. 13-20 du même code.
- ③⑦ « 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 du présent code 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. » ;
- ③⑧ 4° Sont ajoutés des articles L. 615-9 et L. 615-10 ainsi rédigés :
- ③⑨ « *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 à L. 542-9 et L. 831-1 à L. 835-7 du code de la sécurité sociale et ouvre droit à ces allocations dans les conditions définies par ces mêmes articles. Ces allocations sont versées par l'organisme payeur à l'expropriant.
- ④⑩ « *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 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Dans ce cas, l'article L. 13-10 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est applicable.
- ④⑪ « II. – Lorsque le projet mentionné au V de l'article L. 615-6 du présent code 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.
- ④⑫ « 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 privés

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.

- ④③ « 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.
- ④④ « 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 à ces mêmes articles.
- ④⑤ « III. – L'opérateur est chargé d'entretenir et de veiller à la conservation des biens d'intérêt 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.
- ④⑥ « 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.
- ④⑦ « IV. – Le droit de préemption urbain renforcé prévu à l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme peut lui être délégué.
- ④⑧ « V. – Dans le cadre de l'expérimentation prévue au 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. Un nouveau projet d'appropriation publique doit alors être approuvé 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.
- ④⑨ « 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 privatifs, 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

- ① L'article 2374 du code civil est ainsi modifié :
- ② 1° Le premier alinéa du 1° *bis* est ainsi modifié :
 - ③ a) Après le mot : « bâtis », sont insérés les mots : « et des cotisations au fonds de prévoyance mentionné à l'article 14-2 de la même loi » ;
 - ④ b) Sont ajoutés les mots : « ainsi que des dommages et intérêts alloués par les juridictions et des dépens » ;
- ⑤ 2° Après le 1° *bis*, il est inséré un 1° *ter* ainsi rédigé :
- ⑥ « 1° *ter* Conjointement avec le vendeur et, le cas échéant, avec le prêteur de deniers mentionné au 2° du présent article, 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.
- ⑦ « Toutefois, l'opérateur est préféré au vendeur et au prêteur de deniers pour les redevances prévues au même article L. 615-10 de l'année courante et des deux dernières années échues ; ».

Article 39

L'article 6 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est complété par les mots : « , sauf dans le cadre de la procédure prévue à l'article L. 615-10 du code de la construction et de l'habitation ».

Section 5

Mesures diverses

Article 40

- ① I. – Les articles 45-1 et 49 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée sont abrogés.
- ② II. – Le premier alinéa de l'article 47 de la même loi est ainsi rédigé :
- ③ « Un décret en Conseil d'État 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

- ① I. – L'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :
- ② 1° Le I est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ③ « 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 , L. 511-1 à L. 511-4, L. 511-5 et L. 511-6 du code de la construction et de l'habitation. Lorsque le transfert porte sur les compétences exercées en application des articles L. 123-3, L. 123-4 et L. 511-1 et suivants du même code, en cas de carence du président de l'établissement public de coopération intercommunale, le représentant de

l'État dans le département s'y substitue dans les conditions prévues à l'article L. 2215-1 du présent code. Lorsque le transfert porte sur les compétences exercées en application des articles L. 129-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, en cas de carence du président de l'établissement public de coopération intercommunale, le représentant de l'État dans le département s'y substitue dans les conditions mentionnées à l'article L. 2122-34 du présent code. Dans les deux cas, les frais afférents aux mesures prises par le représentant de l'État dans le département sont à la charge de l'établissement public de coopération intercommunale concerné. » ;

④ 2° À la première phrase du premier alinéa du IV, le mot : « trois » est remplacé par le mot : « quatre ».

⑤ II. – Après l'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation, sont insérés des articles L. 301-5-1-1 et L. 305-1-2 ainsi rédigés :

« 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 lorsque tous les maires des communes membres de l'établissement, sollicités par le président de l'établissement public, lui ont transféré leurs prérogatives en matière de polices spéciales dans les conditions définies au cinquième 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 si un ou plusieurs maires mettent fin au transfert mentionné au présent alinéa.

« Les conditions dans lesquelles le président de l'établissement public de coopération intercommunale exerce les prérogatives qui lui ont été transférées et déléguées font l'objet d'une convention signée, d'une part, avec les maires des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale et, d'autre part, avec le représentant de l'État dans le département. Cette convention, qui tient compte du programme local de l'habitat, précise notamment :

« 1° Les objectifs prioritaires de lutte contre l'habitat indigne, dans le périmètre de l'établissement public ;

« 2° Les moyens humains et financiers prévisionnels affectés à cette mission, ainsi que la coordination des services locaux concernés ;

« 3° Les conditions dans lesquelles le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut recourir aux services de l'État ou de ses établissements publics ;

« 4° Les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat indigne, des situations de péril ou d'exposition au risque d'incendie ;

« 5° Les conditions de son évaluation et les conditions dans lesquelles il est rendu compte annuellement de son exécution.

« Les arrêtés et mesures pris en application des articles L. 1331-22 à L. 1331-30 du code de la santé publique le sont dans le respect des procédures afférentes précisées aux mêmes articles.

« Ces arrêtés et mesures sont notifiés au représentant de l'État dans le département.

« En cas de carence du président de l'établissement public de coopération intercommunale dans l'exercice des compétences déléguées, le représentant de l'État dans le département se substitue à lui dans les conditions prévues à l'article L. 2122-34 du code général des collectivités territoriales.

« Dans les cas mentionnés au présent article, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, en cas de défaillance du propriétaire, procède à l'exécution d'office des mesures et travaux prescrits par l'arrêté et assure l'hébergement temporaire ou le relogement des occupants dans les cas et conditions précisés aux articles L. 1334-4 du code de la santé publique et L. 521-1 et suivants du présent code.

« Pour assurer l'hébergement temporaire ou le relogement des occupants, le président de l'établissement public de coopération intercommunale dispose des prérogatives précisées au troisième alinéa de l'article L. 521-3-3.

« Les créances relatives aux travaux d'office, à l'hébergement ou au relogement des occupants sont recouvrées par l'établissement public de coopération intercommunale comme en matière de contributions directes et

sont garanties par les dispositions prévues au 8° de l'article 2374 du code civil et aux articles L. 541-1 et suivants du présent code.

« L'établissement public de coopération intercommunale auquel l'État a transféré ses prérogatives en matière de polices spéciales exerce celles-ci dans le cadre d'un service intercommunal d'hygiène et de santé.

« *Art. L. 301-5-1-2 (nouveau).* – Le représentant de l'État dans le département peut déléguer aux maires des communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale et disposant d'un service communal d'hygiène et de santé mentionné au troisième alinéa de l'article L. 1422-1 du code de la santé publique, et à leur demande, les prérogatives qu'il exerce en application des articles L. 1331-22 à L. 1331-30 du même code.

« Le maire exerce ces prérogatives au nom et pour le compte de l'État dans des conditions précisées par voie de convention. Cette convention fixe :

« 1° Les objectifs prioritaires de lutte contre l'habitat indigne ;

« 2° Les moyens humains et financiers prévisionnels affectés à cette mission ;

« 3° Les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat indigne ;

« 4° Les conditions de son évaluation et celles dans lesquelles il est rendu compte annuellement de son exécution.

« Les arrêtés et mesures pris en application des articles L. 1331-22 à L. 1331-30 du code de la santé publique le sont dans le respect des procédures afférentes précisées aux mêmes articles.

« Ces arrêtés sont notifiés au représentant de l'État dans le département.

« Dans le cadre de cette délégation, le maire, en cas de défaillance du propriétaire, procède à l'exécution d'office des mesures et travaux prescrits par l'arrêté et assure l'hébergement temporaire ou le relogement des occupants dans les cas et conditions précisés aux articles L. 1334-4 du code de la santé publique et L. 521-1 et suivants du présent code.

« Pour assurer l'hébergement temporaire ou le relogement des occupants, le maire dispose des prérogatives précisées au troisième alinéa de l'article L. 521-3-3.

« Les créances relatives aux travaux d'office, à l'hébergement ou au relogement des occupants sont recouvrées par la commune comme en matière de contributions directes et sont garanties par les dispositions prévues au 8° de l'article 2374 du code civil et aux articles L. 541-1 et suivants du présent code. »

III (*nouveau*). – À la première phrase du premier alinéa du VII de l'article L. 441-2-3 du même code, après le mot : « publique », sont insérés les mots : « , le cas échéant, de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune bénéficiaire de la délégation prévue aux articles L. 301-5-1-1 et L. 301-5-1-2 du présent code ».

Section 1 *bis*

Améliorer la protection de l'acquéreur immobilier

(Division et intitulé nouveaux)

Article 41 *bis* (*nouveau*)

I (*nouveau*). – Le chapitre III du titre III du livre I^{er} du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° L'intitulé est complété par les mots : « et la mérule (*serpula lacrymans*) » ;

2° Au début, est insérée une section 1 intitulée : « Lutte contre les termites » et comprenant les articles L. 133-1 à L. 133-6 ;

3° Est ajoutée une section 2 ainsi rédigée :

« Section 2

« **Lutte contre les mérules**

« Art. L. 133-7. – Dès qu'il a connaissance de la présence de mérule (*serpula lacrymans*) dans un immeuble bâti, l'occupant de l'immeuble contaminé en fait la déclaration en mairie. À défaut d'occupant, la

déclaration incombe au propriétaire. Pour les parties communes d'un immeuble relevant de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la déclaration incombe au syndicat des copropriétaires.

« Art. L. 133-8. – Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de mэрule sont identifiés, un arrêté préfectoral, consultable en préfecture, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones de présence d'un risque de mэрule. ».

II. – L'article L. 271-4 du même code est ainsi modifié :

1° Après le 8°, il est inséré un 9° ainsi rédigé :

« 9° Dans les zones prévues à l'article L. 133-8, l'information sur la présence d'un risque de mэрule. » ;

2° (*Supprimé*)

Section 2

Améliorer la lutte contre les marchands de sommeil et l'habitat indigne

Article 42

① I. – Le code pénal est ainsi modifié :

② 1° Après le 5° de l'article 225-19, il est inséré un 5° *bis* ainsi rédigé :

③ « 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 civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur, soit sous forme de parts immobilières, un bien immobilier à usage d'habitation, à d'autres fins que son occupation à titre personnel ; »

④ 2° Le premier alinéa de l'article 434-41 est complété par les mots : « , d'interdiction d'acheter un bien immobilier résultant de la peine complémentaire prévue au 5° *bis* de l'article 225-19 du présent code, au 3°

du III de l'article L. 511-6 du code de la construction et de l'habitation et au 3° du IV de l'article L. 1337-4 du code de la santé publique ».

⑤ II. – Le IV de l'article L. 1337-4 du code de la santé publique est complété par un 3° ainsi rédigé :

⑥ « 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 civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur, soit sous forme de parts immobilières, un bien immobilier à usage d'habitation, à d'autres fins que son occupation à titre personnel. »

⑦ III. – Le livre V du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

⑧ 1° L'intitulé est ainsi rédigé : « Habitat indigne » ;

⑨ 2° Le III de l'article L. 511-6 est complété par un 3° ainsi rédigé :

⑩ « 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 civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur, soit sous forme de parts immobilières, un bien immobilier à usage d'habitation, à d'autres fins que son occupation à titre personnel. » ;

⑪ 3° Il est ajouté un titre V ainsi rédigé :

⑫ « *TITRE V*

⑬ « ***LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE***

⑭ « *CHAPITRE UNIQUE*

⑮ « *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. À 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 civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur est dans la situation mentionnée ci-dessus.*

- ⑩ « Lorsqu'il résulte de cette procédure que l'acquéreur a fait l'objet d'une condamnation définitive à la peine mentionnée 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.
- ⑪ « 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 42 bis (nouveau)

L'article L. 1311-2 du code de la santé publique est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Pour les infractions aux arrêtés mentionnés au premier alinéa, l'action publique est éteinte par le paiement d'une amende forfaitaire qui est exclusive de l'application des règles de la récidive. Toutefois, la procédure de l'amende forfaitaire n'est pas applicable si plusieurs infractions, dont l'une au moins ne peut donner lieu à une amende forfaitaire, ont été constatées simultanément ou lorsque la loi prévoit que la récidive de la contravention constitue un délit. Le montant de l'amende forfaitaire peut être acquitté soit entre les mains de l'agent verbalisateur au moment de la constatation de l'infraction, soit auprès du service indiqué dans l'avis de contravention dans les quarante-cinq jours qui suivent la constatation de l'infraction ou, si cet avis est ultérieurement envoyé à l'intéressé, dans les quarante-cinq jours qui suivent cet envoi. »

Article 43

- ① I. – L'article L. 1331-28 du code de la santé publique est ainsi modifié :
- ② 1° Au premier alinéa du II, après le mot : « prescrit », sont insérés les mots : « par arrêté » ;
- ③ 2° Après le deuxième alinéa du II, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ④ « 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. » ;

⑤ 3° Le dernier alinéa du II devient un III et les mots : « ces mesures » sont remplacés par les mots : « les mesures mentionnées au II » ;

⑥ 4° Le III devient un IV.

⑦ *I bis (nouveau)*. – Au dernier alinéa de l'article L. 1331-25 du même code, la référence : « III » est remplacée par la référence : « IV ».

⑧ II. – L'article L. 1331-29 du même code est ainsi modifié :

⑨ 1° Le III et le IV deviennent, respectivement, les IV et V ;

⑩ 2° Il est rétabli un III ainsi rédigé :

⑪ « 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 maximal de 1 000 € par jour de retard à l'encontre du propriétaire défaillant. Son montant peut être progressif dans le temps et 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.

« Si les mesures prescrites concernent un établissement recevant du public aux fins d'hébergement, l'arrêté appliquant l'astreinte est notifié au propriétaire de l'immeuble et à l'exploitant, lesquels sont alors solidairement tenus au paiement de l'astreinte.

⑫ « L'astreinte court à compter de la notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à la complète exécution des mesures prescrites. Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échu.

⑬ « L'autorité administrative peut, lors de la liquidation du dernier terme échu, 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.

- ⑭ « 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.

« L'application de l'astreinte ne fait pas obstacle à l'exécution d'office par l'autorité administrative des mesures et travaux prescrits par l'arrêté prévu au II de l'article L. 1331-28. Dans ce cas, le montant de l'astreinte, qui s'ajoute à celui du coût des mesures et des travaux exécutés d'office, est garanti par les dispositions prévues au 8° de l'article 2374 du code civil. Les articles L. 541-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation sont applicables.

« Le produit de l'usufruit, obtenu à la suite d'une condamnation définie à l'article 225-19 du code pénal, aux articles L. 123-3 et L. 511-6 du code de la construction et de l'habitation et à l'article L. 1337-4 du présent code, est liquidé et recouvré par l'État. Les sommes sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat. » ;

- ⑮ 3° À la fin de la première phrase du IV, la référence : « et III » est remplacée par les références : « , III et IV ».

- ⑯ III. – L'article L. 123-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

- ⑰ 1° Les II, III, IV, V, VI et VII deviennent, respectivement, les IV, V, VI, VII, VIII et IX ;

- ⑱ 2° Après le I, sont rétablis des II et III ainsi rédigés :

- ⑲ « 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. Le propriétaire de l'immeuble et l'exploitant du fonds de commerce sont solidairement tenus au paiement de l'astreinte à compter de la notification par le maire à chacun d'entre eux de l'arrêté appliquant l'astreinte.

- ⑳ « 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 maximal de 1 000 € par jour de retard à l'encontre du propriétaire et de l'exploitant défaillant. Son montant peut être progressif dans le temps et 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.

- ②① « L’astreinte court à compter de la notification de l’arrêté la prononçant et jusqu’à la complète exécution des travaux prescrits. Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échu.
- ②② « Le maire peut, lors de la liquidation du dernier terme échu, 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.
- ②③ « 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. Dans le cas où l’arrêté a été pris par le président d’un établissement public de coopération intercommunale en application de l’article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales, l’astreinte est recouvrée au bénéfice de l’établissement public concerné.
- ②④ « À défaut pour le maire ou, le cas échéant, le président de l’établissement public de coopération intercommunale de liquider le produit de l’astreinte, de dresser l’état nécessaire à son recouvrement et de le faire parvenir au représentant de l’État dans le département dans le mois qui suit la demande émanant de celui-ci, la créance est liquidée et recouvrée par l’État. L’application de l’astreinte ne fait pas obstacle à l’exécution d’office par l’autorité administrative des mesures et travaux prescrits par l’arrêté prévu au I. Dans ce cas, le montant de l’astreinte, qui s’ajoute à celui du coût des mesures et des travaux exécutés d’office, est garanti par les dispositions prévues au 8° de l’article 2374 du code civil. Les articles L. 541-1 et suivants du présent code sont applicables. 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. »
- ②⑤ IV. – L’article L. 511-2 du code de la construction et de l’habitation est ainsi modifié :
- ②⑥ 1° Au premier alinéa du I, après le mot : « maire, », sont insérés les mots : « par un arrêté de péril pris » ;
- ②⑦ 2° Après le premier alinéa du même I, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

- ⑳ « 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. » ;
- ㉑ 3° Le premier alinéa du IV est complété par cinq phrases ainsi rédigées :
- ㉒ « 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 maximal de 1 000 € par jour de retard à l'encontre du propriétaire défaillant. Son montant peut être progressif dans le temps et 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'application de l'astreinte ne libère pas le maire de l'obligation de procéder d'office à l'exécution des mesures et travaux prescrits par l'arrêté prévu au I pour mettre fin à l'exposition au risque d'incendie ou de panique des occupants ou des voisins. Dans ce cas, le montant de l'astreinte s'ajoute à celui du coût des mesures et travaux exécutés d'office. Il est recouvré comme en matière de contributions directes et garanti par les dispositions prévues au 8° de l'article 2374 du code civil et aux articles L. 541-1 et suivants du présent code. » ;
- ㉓ 4° Après le premier alinéa du IV, sont insérés six alinéas ainsi rédigés :
- « Lorsque l'arrêté de péril concerne tout ou partie des parties communes d'un immeuble soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'astreinte est appliquée dans les conditions prévues au présent IV.
- « Si les mesures prescrites concernent un établissement recevant du public aux fins d'hébergement, l'arrêté appliquant l'astreinte est notifié au propriétaire de l'immeuble et à l'exploitant, lesquels sont alors solidairement tenus au paiement de l'astreinte.
- ㉔ « L'astreinte court à compter de la notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à la complète exécution des travaux prescrits. Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échu.
- ㉕ « Le maire peut, lors de la liquidation du dernier terme échu, 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 montant total des sommes demandées ne peut être supérieur au montant de l'amende prévue au I de l'article L. 511-6.

- ③④ « L'astreinte est recouvrée, dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux, au bénéfice de la commune sur le territoire de laquelle est implanté l'immeuble ayant fait l'objet de l'arrêté. Dans le cas où l'arrêté a été pris par le président d'un établissement public de coopération intercommunale en application de l'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales, l'astreinte est recouvrée au bénéfice de l'établissement public concerné.
- ③⑤ « À défaut pour le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale de liquider le produit de l'astreinte, de dresser l'état nécessaire à son recouvrement et de le faire parvenir au représentant de l'État dans le département dans le mois qui suit la demande émanant de 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. » ;
- ③⑥ 5° Les quatre derniers alinéas du IV deviennent un V ;
- ③⑦ 6° Il est ajouté un VI ainsi rédigé :
- ③⑧ « VI. – Les pouvoirs dévolus au maire par le présent article sont exercés à Paris par le préfet de police. »
- ③⑨ V (*nouveau*). – Le III de l'article L. 2573-20 du code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :
- ④⑩ 1° Au 1°, le mot : « deuxième » est remplacé par le mot : « troisième » ;
- ④⑪ 2° Au 2°, le mot : « troisième » est remplacé par le mot : « quatrième » ;
- ④⑫ 3° Au 4°, le mot : « cinquième » est remplacé par le mot : « dixième ».
- ④⑬ VI (*nouveau*). – La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifiée
- ④⑭ 1° L'article 10-1 est complété par un d ainsi rédigé :
- ④⑮ « d) Les astreintes prévues à l'article L. 1331-29 du code de la santé publique et aux articles L. 123-3 et L. 511-2 du code de la construction et

de l'habitation lorsque les mesures ou travaux prescrits par un arrêté pris en application du II de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique ou des articles L. 123-3, L. 129-8 ou L. 511-1 du code de la construction et de l'habitation et ayant fait l'objet d'un vote en assemblée générale n'ont pu être réalisés du fait de la défaillance dudit copropriétaire. Les astreintes sont alors fixées par lot. » ;

④⑥ 2° Après l'article 24-6, il est inséré un article 24-7 ainsi rédigé :

④⑦ « Art. 24-7. – Lorsqu'en application de l'article L. 1331-29 du code de la santé publique ou des articles L. 123-3 ou L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation, une astreinte applicable à chaque lot a été notifiée au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic par une autorité publique, le syndic en informe immédiatement les copropriétaires.

« Lorsque l'inexécution des travaux et mesures prescrits par l'arrêté de police administrative résulte de la défaillance de certains copropriétaires, le syndic en informe l'autorité publique compétente en lui indiquant les démarches entreprises et en lui fournissant une attestation de défaillance. Sont réputés défaillants les copropriétaires qui, après avoir été mis en demeure par le syndic, n'ont pas répondu aux appels de fonds nécessaires à la réalisation des travaux dans le délai de quinze jours après la sommation de payer. Au vu de l'attestation de défaillance, l'autorité publique notifie le montant de l'astreinte aux copropriétaires défaillants et procède à sa liquidation et à son recouvrement comme il est prévu aux mêmes articles.

« Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas été en mesure de voter les modalités de réalisation des travaux prescrits par un des arrêtés de police administrative mentionné à l'article 24-6 de la présente loi et que le syndicat des copropriétaires est lui-même défaillant, chacun des copropriétaires est redevable du montant de l'astreinte correspondant à son lot de copropriété notifié par l'autorité publique compétente. »

VII (nouveau). – Lorsqu'un arrêté d'insalubrité, pris en application de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique, un arrêté de péril, pris en application de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation, ou un arrêté relatif à la sécurité des équipements communs des immeubles à usage principal d'habitation, pris en application de l'article L. 129-2 du même code, concerne les parties communes d'un immeuble soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'arrêté précise que la non-exécution des mesures et

travaux dans le délai prescrit expose les copropriétaires au paiement d'une astreinte exigible dans les conditions prévues ci-après.

Si les mesures prescrites par l'un des arrêtés prévus au premier alinéa du présent VII n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, la mise en demeure d'y procéder, adressée par l'autorité publique compétente au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic, peut porter application d'une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par lot et par jour de retard à l'encontre des copropriétaires.

À l'issue du délai fixé par la mise en demeure, si l'inexécution des travaux prescrits résulte de l'absence de décision du syndicat des copropriétaires, le montant de l'astreinte dû est notifié à chacun des copropriétaires et recouvré par l'autorité publique à l'encontre de chacun d'eux. L'astreinte court à compter de la mise en demeure adressée au syndicat des copropriétaires.

Si, à l'issue du délai fixé par la mise en demeure, le syndic de la copropriété atteste que l'inexécution des travaux prescrits résulte de la défaillance de certains copropriétaires à avoir répondu aux appels de fonds nécessaires, votés par l'assemblée générale des copropriétaires, l'autorité publique notifie, par arrêté, le montant de l'astreinte due par chacun des copropriétaires défaillants, dont le montant court à compter de la mise en demeure adressée au syndic de la copropriété.

L'astreinte exigible en application du présent article s'ajoute, le cas échéant, à celle qui peut être appliquée aux copropriétaires dont les parties privatives sont frappées d'un arrêté de péril ou d'insalubrité.

L'astreinte est liquidée et recouvrée comme il est précisé au III de l'article L. 1331-29 du code de la santé publique, au III de l'article L. 123-3 du code de la construction et de l'habitation et au IV de l'article L. 511-2 du même code.

L'application de l'astreinte et sa liquidation ne font pas obstacle à l'exécution d'office par l'autorité publique des mesures et travaux prescrits par l'arrêté, ou de sa substitution aux seuls copropriétaires défaillants, en application de l'article L. 1331-29 du code de la santé publique, ou des articles L. 511-2 ou L. 129-2 du code de la construction et de l'habitation. Dans ces cas, le montant de l'astreinte s'ajoute à celui des créances résultant de l'exécution d'office ou de la substitution de l'autorité publique aux seuls copropriétaires défaillants. Il est recouvré comme en matière de contributions directes et est garanti par les dispositions prévues au 8° de

l'article 2374 du code civil et aux articles L. 541-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Article 43 bis A (nouveau)

L'article L. 129-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par six alinéas ainsi rédigés :

« L'arrêté mentionné à l'article L. 129-1 précise que la non-exécution des mesures et travaux dans le délai fixé expose le propriétaire au paiement d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues au présent article.

« Si les mesures prescrites n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, le maire peut également, sans attendre l'expiration du délai fixé par la mise en demeure, appliquer par arrêté une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour de retard à l'encontre du propriétaire défaillant. Son montant peut être progressif dans le temps et 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. Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échu.

« Le maire peut, lors de la liquidation du dernier terme échu, consentir une remise de son produit si les mesures ou travaux prescrits par l'arrêté 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.

« L'astreinte est recouvrée dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux, au bénéfice de la commune sur le territoire de laquelle est implanté l'immeuble ayant fait l'objet de l'arrêté. Dans le cas où l'arrêté a été pris par le président d'un établissement public de coopération intercommunale en application de l'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales, l'astreinte est recouvrée au bénéfice de l'établissement public concerné.

« À défaut pour le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, de liquider le produit de l'astreinte, de dresser l'état nécessaire à son recouvrement et de

le faire parvenir au représentant de l'État dans le département dans le mois qui suit la demande émanant de 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. »

Article 43 bis B (nouveau)

Après l'article L. 541-2 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 541-2-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 541-2-1.* – Lorsqu'un arrêté pris en application de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique ou des articles L. 123-3, L. 129-2 ou L. 511-2 du présent code concerne un immeuble en indivision, à compter de la notification qui a été adressée aux indivisaires par l'autorité administrative, ceux-ci sont solidairement tenus du paiement des sommes résultant des mesures exécutées d'office et des frais d'hébergement ou de relogement des occupants.

« Lorsque, faute d'avoir pu identifier la totalité des indivisaires et d'avoir été en mesure de notifier l'arrêté à chacun d'entre eux, la solidarité entre les indivisaires identifiés court à compter de la publication de l'arrêté au fichier immobilier ou au livre foncier. »

Article 43 bis C (nouveau)

I. – Après le 4° de l'article 225-19 du code pénal, il est inséré un 4° *bis* ainsi rédigé :

« 4° *bis* La confiscation au profit de l'État de l'usufruit de tout ou partie de leurs biens, quelle qu'en soit la nature, meubles ou immeubles, divis ou indivis, ayant servi à commettre l'infraction prévue à l'article 225-14, les personnes physiques coupables gardant la nue-propriété de leurs biens ; ».

II. – Après le 1° du IV de l'article L. 1337-4 du code de la santé publique, il est inséré un 1° *bis* ainsi rédigé :

« 1° *bis* La confiscation au profit de l'État de l'usufruit de tout ou partie de leurs biens, quelle qu'en soit la nature, meubles ou immeubles,

divis ou indivis, ayant servi à commettre l'infraction, les personnes physiques coupables gardant la nue-propriété de leurs biens ; ».

III. – Après le 1° du V de l'article L. 123-3 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un 1° *bis* ainsi rédigé :

« 1° *bis* La confiscation au profit de l'État de l'usufruit de tout ou partie de leurs biens, quelle qu'en soit la nature, meubles ou immeubles, divis ou indivis, ayant servi à commettre l'infraction, les personnes physiques coupables gardant la nue-propriété de leurs biens ; ».

IV. – Après le premier alinéa du III de l'article L. 511-6 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un 1° A ainsi rédigé :

« 1° A La confiscation au profit de l'État de l'usufruit de tout ou partie de leurs biens, quelle qu'en soit la nature, meubles ou immeubles, divis ou indivis, ayant servi à commettre l'infraction, les personnes physiques coupables gardant la nue-propriété de leurs biens ; ».

Article 43 bis D (nouveau)

Le III de l'article L. 1331-29 du code de la santé publique est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Lorsque l'arrêté d'insalubrité concerne tout ou partie des parties communes d'un immeuble soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'astreinte est appliquée dans les conditions prévues au III. »

Article 43 bis E (nouveau)

Lorsqu'un arrêté d'insalubrité, pris en application de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique, un arrêté de péril, pris en application de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation, un arrêté relatif à la sécurité des établissements recevant du public, pris en application de l'article L. 123-3 du même code, ou un arrêté relatif à la sécurité des équipements communs des immeubles à usage principal d'habitation, pris en application de l'article L. 129-2 du même code, concerne un immeuble en indivision, l'arrêté, notifié à chacun des indivisaires, précise que la non-exécution des mesures et travaux dans le délai prescrit expose solidairement les indivisaires au paiement d'une

astreinte exigible dans les conditions prévues, respectivement, au III de l'article L. 1331-29 du code de la santé publique, au III de l'article L. 123-3 du code de la construction et de l'habitation et au IV de l'article L. 511-2 du même code. Elle est liquidée et recouvrée comme il est précisé à ces mêmes articles.

Article 43 bis (nouveau)

Au premier alinéa de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, après le mot : « insalubrité », sont insérés les mots : « et l'habitat indigne ou dangereux ».

Article 44

- ① Lorsque les travaux prescrits par un arrêté concernant un local à usage principal d'habitation mis à disposition à titre gratuit ou onéreux, pris sur le fondement soit de l'article L. 1331-28 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.
- ② 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 maximal de 1 000 € par jour de retard à l'encontre de la personne défaillante tenue d'exécuter les mesures prescrites par l'arrêté. Le montant de l'astreinte 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.
- ③ L'astreinte court à compter de la notification de l'arrêté fixant l'astreinte et jusqu'à la complète exécution des travaux prescrits.
- ④ L'astreinte est fixée, liquidée et recouvrée dans les conditions prévues, selon le cas, à l'article L. 1331-29 du code de la santé publique ou aux

articles L. 123-3 ou L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation, dans leur rédaction résultant de la présente loi.

Article 45

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

② « *CHAPITRE III*

③ « *Recouvrement auprès des propriétaires défaillants
du coût des mesures et travaux d'office*

④ « *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'État, 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 à ces mêmes articles, un montant forfaitaire de 8 % de ces dépenses. »*

Article 46

① I. – Le code de la sécurité sociale est ainsi modifié :

② 1° L'article L. 542-2 est ainsi modifié :

③ a) Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention « I. – » ;

④ b) Après le mot : « locatifs », la fin du 2° est supprimée ;

⑤ c) Après le 2°, il est inséré un 3° ainsi rédigé :

⑥ « 3° Habitant un logement répondant à des conditions de peuplement fixées par voie réglementaire. » ;

⑦ d) Après le même 2°, sont insérés des II à VI ainsi rédigés :

⑧ « 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 deux premiers alinéas de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, l'allocation de logement n'est pas versée au locataire ou au propriétaire mais est conservée par l'organisme payeur pendant un délai maximal de dix-huit mois. 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 mettre celui-ci en conformité dans le délai maximal précité pour que l'allocation de logement conservée lui soit versée. 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.

- ⑨ « Pour l'application de l'article 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, 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. L'information du locataire reproduit les dispositions de ce même article et précise l'adresse de 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.

« L'organisme payeur informe le bailleur des aides publiques existantes pour réaliser les travaux de mise en conformité du logement.

- ⑩ « 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 :
- ⑪ « 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 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 ;
- ⑫ « 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.

⑬ « 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 a été fait application 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.

⑭ « IV. – À 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.

⑮ « Dès que le constat de mise en conformité du logement est établi, il est procédé conformément au dernier alinéa du III.

⑯ « V. – Lorsque le montant de l'allocation de logement conservé par l'organisme payeur en application 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, au locataire la part de l'allocation de logement conservée qui excède le montant du loyer et des charges récupérables.

⑰ « VI. – Outre les cas mentionnés aux II à IV, l'allocation de logement peut être accordée à titre dérogatoire et pendant une durée déterminée, dans des conditions fixées par décret. » ;

⑱ e) Au début du quatrième alinéa, est ajoutée la mention : « VII. – » ;

- ⑲ *f)* Au début du dernier alinéa, est ajoutée la mention : « VIII. – » ;
- ⑳ 1° *bis (nouveau)* À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 542-6 et du dernier alinéa du II de l'article L. 553-4, après la référence : « au 2° », est insérée la référence : « du I » ;
- ㉑ 2° L'article L. 831-3 est ainsi modifié :
- ㉒ *a)* La première phrase du premier alinéa est remplacée par un I ainsi rédigé :
- ㉓ « I. – Le versement de l'allocation de logement est soumis :
- ㉔ « 1° Aux dispositions des deux premiers alinéas de l'article 6 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, relatives à l'obligation pour le bailleur de remettre au locataire un logement décent présentant les caractéristiques correspondantes ;
- ㉕ « 2° À des conditions de peuplement définies par voie réglementaire. » ;
- ㉖ *b)* Les deux dernières phrases du premier alinéa sont supprimées ;
- ㉗ *c)* Après le premier alinéa, sont insérés des II à VI ainsi rédigés :
- ㉘ « 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 n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, l'allocation de logement n'est pas versée au locataire ou au propriétaire, mais est conservée par l'organisme payeur pendant un délai maximal 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 mettre celui-ci en conformité dans le délai maximal d'un an précité pour que l'allocation de logement conservée lui soit versée. 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.
- ㉙ « Pour l'application de l'article 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, 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.

③① « III. – Si le logement ne répond toujours pas aux caractéristiques mentionnées au 1° du I du présent article à l'issue du délai de mise en conformité mentionné au premier alinéa du II :

③② « 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 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 ;

③③ « 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.

③④ « 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 du 2° du présent III est acquis à l'organisme payeur. Le propriétaire ne peut demander au locataire le paiement de la part de loyer non perçue correspondant au montant de l'allocation conservée.

③⑤ « IV. – À 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 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.

③⑤ « 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 au dernier alinéa du III.

③⑥ « V. – Lorsque le montant de l'allocation de logement conservé par l'organisme payeur en application 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, au locataire la part de l'allocation de logement conservée qui excède le montant du loyer et des charges récupérables.

③⑦ « VI. – Outre les cas mentionnés aux II à IV, l'allocation de logement peut être accordée à titre dérogatoire et pendant une durée déterminée, dans des conditions fixées par décret. » ;

③⑧ *d)* Au début du second alinéa, est ajoutée la mention : « VII. – » ;

③⑨ 3° (*nouveau*) À la première phrase de l'avant-dernier alinéa des articles L. 831-7 et L. 835-2, la référence : « au premier alinéa » est remplacée par les références : « aux 1° et 2° du I ».

④⑩ II. – À la fin du *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 références : « des II à V et du second alinéa du VII ».

④⑪ III. – Au premier alinéa du 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 références : « Les II à V » et le mot : « remplacées » est remplacé par le mot : « remplacés ».

IV (*nouveau*). – Le présent article entre en vigueur le 1^{er} janvier 2015.

Article 46 bis A (nouveau)

Le IV de l'article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« L'Agence nationale de l'habitat peut également participer au financement des travaux d'auto-réhabilitation accompagnée par des organismes agréés au titre de l'article L. 365-1. »

Article 46 bis (nouveau)

- ① Après le deuxième alinéa de l'article L. 129-3 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Lorsque l'évacuation a été ordonnée par le maire, le propriétaire est tenu d'assurer l'hébergement provisoire des occupants, dans les conditions prévues aux articles L. 521-1 et L. 521-3-1. L'article L. 521-3-2 est applicable. »

Article 46 ter (nouveau)

- ① L'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est complété par un IV ainsi rédigé :
- ② « IV. – Le coût estimatif des travaux et mesures prescrits par une mesure de police propre à assurer la sécurité ou la salubrité des locaux, notifiée au propriétaire, ou au syndicat des copropriétaires, et non réalisés au terme prévu par l'arrêté est déduit de l'estimation de la valeur d'un immeuble bâti. Lorsque les travaux et mesures prescrits concernent les parties communes d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, la part des travaux et mesures déduits pour chaque lot de copropriété est effectuée au prorata de la quote-part de parties communes affectés à chaque lot.
- ③ « Le montant de l'indemnité ne peut être réduit à la valeur du terrain nu. »

Article 46 quater (nouveau)

- ① L'article L. 411-1 du code des procédures civiles d'exécution est complété par une phrase ainsi rédigée :

- ② « Le présent article ne s'applique pas dès lors que l'évacuation d'un bien est fondée sur une interdiction d'habiter ou d'occuper les lieux. »

Article 46 quinquies (nouveau)

- ① Après l'article 25 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations, il est inséré un article 25-1 A ainsi rédigé :
- ② « *Art. 25-1 A.* – Lorsqu'une demande d'un citoyen auprès de l'administration relève des prérogatives des maires au titre 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 ou des prérogatives du représentant de l'État dans le département définies aux articles L. 1331-22 à L. 1331-30 du code de la santé publique, le déplacement d'un agent assermenté pour établir un constat doit intervenir dans un délai de trois mois à compter de la demande. »

Article 46 sexies A (nouveau)

Après l'article L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation, sont insérés des articles L. 111-6-1-1 et L. 111-6-1-2 ainsi rédigés :

« *Art. L. 111-6-1-1.* – L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal peut instituer, dans les zones présentant une forte proportion de logements dégradés, ou susceptibles, par leur composition et morphologie, de voir se développer de tels logements, ou dans une zone mentionnée au 3° du I de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, une autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux d'habitation dans un logement existant, au regard des objectifs de résorption de l'habitat indécemment et de lutte contre l'habitat indigne et en cohérence avec le programme local de l'habitat en vigueur et le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.

« Le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, à défaut, le maire refuse l'autorisation à chaque fois que la division contrevient à l'article L. 111-6-1.

« Le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, à défaut, le maire peut refuser ou soumettre à conditions l'autorisation mentionnée au premier alinéa du présent article lorsque les locaux d'habitation créés sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité des occupants, à la salubrité publique, aux critères de décence et au plan local d'urbanisme.

« Lorsque les opérations de division définies au présent article requièrent une autorisation d'urbanisme, celle-ci tient lieu d'autorisation de division après que le maire a saisi pour avis le président de l'établissement public de coopération intercommunale lorsque la délibération mentionnée au premier alinéa a été prise par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale.

« *Art. L. 111-6-1-2.* – La demande d'autorisation prévue à l'article L. 111-6-1-1 est adressée au président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, à défaut, au maire de la commune dans les formes fixées par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

« Le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, à défaut, le maire notifie sa décision dans les quinze jours de la réception de la demande. Le défaut de réponse dans le délai de quinze jours vaut autorisation. »

Article 46 *sexies* (nouveau)

Le Gouvernement, dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la présente loi, rend un rapport au Parlement sur la faisabilité technique et financière de la mise en place d'un fonds d'avance, via la Caisse des dépôts et consignations, mis à disposition des collectivités ou de leurs délégataires pour procéder aux travaux d'office.

Article 46 *septies* (nouveau)

Le titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation est complété par un chapitre IV ainsi rédigé :

« CHAPITRE IV

« *Autorisation préalable de mise en location*

« *Art. L. 634-1. – I –* L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal, peut délimiter des zones soumises à autorisation préalable de mise en location, sur les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé. Ces zones sont délimitées au regard des objectifs de résorption de l'habitat indécemment et de lutte contre l'habitat indigne et en cohérence avec le programme local de l'habitat en vigueur et le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.

« II. – La délibération mentionnée au I peut fixer, pour chacune des zones géographiques qu'elle délimite, les catégories et caractéristiques des logements qui sont soumis à autorisation préalable. Elle précise la date d'entrée en vigueur du dispositif, qui ne peut être fixée dans un délai inférieur à six mois, ainsi que le lieu et les modalités de dépôt de la déclaration ou de la demande d'autorisation.

« III. – La délibération mentionnée au I est transmise au représentant de l'État dans le département, qui la rend exécutoire par arrêté dans un délai de deux mois. En cas d'opposition du représentant de l'État dans le département, ce dernier transmet la délibération au ministre chargé du logement. Dans ce cas, la délibération ne devient exécutoire qu'après approbation par arrêté ministériel.

« Le silence du ministre dans un délai de quatre mois à compter de la transmission de la délibération du représentant de l'État vaut avis défavorable.

« *Art. L. 634-2. –* La délibération exécutoire est transmise à la caisse d'allocations familiales et à la caisse de mutualité sociale agricole.

« *Art. L. 634-3. –* La mise en location d'un logement situé dans les zones soumises à autorisation préalable de mise en location est subordonnée à la délivrance d'une autorisation par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, par le maire de la commune.

« La décision de rejet de la demande d'autorisation préalable ne peut être motivée que par le non-respect des exigences de décence du logement telles que définies à l'article 6 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.

« *Art. L. 634-4.* – La demande d'autorisation est effectuée auprès de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, de la commune au moyen d'un formulaire type. Elle peut être adressée par voie électronique si la délibération mentionnée au II de l'article L. 634-1 a prévu cette faculté. Pour les logements dont les contrats de location sont soumis à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, le dossier de diagnostic technique prévu à ce même article est annexé à cette demande.

« Le dépôt de la demande d'autorisation donne lieu à la remise d'un récépissé.

« À défaut de notification d'une décision expresse dans un délai de quinze jours à compter du dépôt de la demande d'autorisation, le silence gardé par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou le maire de la commune vaut autorisation préalable de mise en location.

« La décision de rejet de la demande d'autorisation préalable de mise en location est motivée et précise notamment la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences de décence, telles que définies à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée.

« L'autorisation préalable de mise en location doit être renouvelée à chaque nouvelle mise en location.

« *Art. L. 634-5.* – Cette autorisation doit être jointe au contrat de bail à chaque nouvelle mise en location ou relocation.

« *Art. L. 634-6.* – La décision de refus d'une demande d'autorisation est transmise à la caisse d'allocations familiales, à la caisse de mutualité sociale agricole et aux services fiscaux.

« *Art. L. 634-7.* – Lorsqu'une personne met en location un logement sans avoir préalablement déposé la demande d'autorisation prévue au présent chapitre auprès de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, de la commune, le représentant de l'État dans le département peut, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé, ordonner le paiement d'une amende au plus égale à

5 000 €. En cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans, le montant maximal de cette amende est porté à 15 000 €.

« Lorsqu'une personne met en location un logement en dépit d'une décision de rejet de sa demande d'autorisation préalable notifiée par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le maire de la commune, le représentant de l'État dans le département peut, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé, ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 15 000 €.

« Le produit des amendes prévues au deux premiers alinéas est intégralement versé à l'Agence nationale de l'habitat.

« L'amende est proportionnée à la gravité des manquements constatés et ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des manquements.

« *Art. L. 634-8.* – Les modalités d'application du présent chapitre sont définies par décret en Conseil d'État. »

Article 46 octies (nouveau)

Le même titre III est complété par un chapitre V ainsi rédigé :

« CHAPITRE V

« Déclaration de mise en location

« *Art. L. 635-1.* – L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal peut délimiter des zones de déclaration de mise en location, au regard des objectifs de résorption de l'habitat indécemment et de lutte contre l'habitat indigne et en cohérence avec le programme local de l'habitat en vigueur et le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.

« II. – La délibération mentionnée au I peut fixer, pour chacune des zones géographiques qu'elle délimite, les catégories et caractéristiques des logements qui sont soumis à déclaration. Elle précise la date d'entrée en vigueur du dispositif, qui ne peut être fixée dans un délai inférieur à six mois, ainsi que le lieu et les modalités de dépôt de la déclaration.

« III. – La délibération mentionnée au I est transmise au représentant de l'État dans le département, qui la rend exécutoire par arrêté dans un délai de deux mois. En cas d'opposition du représentant de l'État dans le département, ce dernier transmet la délibération au ministre chargé du logement. Dans ce cas, la délibération ne devient exécutoire qu'après approbation par arrêté ministériel.

« Le silence du ministre dans un délai de quatre mois à compter de la transmission de la délibération du représentant de l'État vaut avis défavorable.

« *Art. L. 635-2.* – La délibération exécutoire est transmise à la caisse d'allocations familiales et à la caisse de mutualité sociale agricole.

« *Art. L. 635-3.* – Les personnes qui mettent en location un logement situé dans les zones soumises à déclaration de mise en location doivent le déclarer, au plus tard dans un délai de quinze jours suivant la conclusion du contrat de location, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, au maire de la commune.

« La déclaration est effectuée au moyen d'un formulaire type et peut être adressée par voie électronique si la délibération mentionnée à l'article L. 635-2 a prévu cette faculté. Pour les logements dont les contrats de location sont soumis à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, le dossier de diagnostic technique prévu à ce même article est annexé à la déclaration.

« Le dépôt de la déclaration donne lieu à la remise d'un récépissé, dont une copie est transmise pour information par le propriétaire au locataire.

« Cette déclaration doit être renouvelée à chaque nouvelle mise en location.

« *Art. L. 635-4.* – Lorsqu'une personne met en location un logement sans remplir les obligations de déclaration prescrites par le présent chapitre, le représentant de l'État dans le département peut, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé, ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 5 000 € ; le produit en est intégralement versé à l'Agence nationale de l'habitat.

« L'amende est proportionnée à la gravité des manquements constatés relatifs aux obligations de déclaration et ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des manquements.

« *Art. L. 635-5.* – Les modalités d'application du présent chapitre sont définies par décret en Conseil d'État. »

Article 46 nonies (nouveau)

Au 3° de l'article L. 1515-1 du code de la santé publique, la référence : « L. 1331-25, » est supprimée.

Article 46 decies (nouveau)

Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Au III de l'article L. 156-3, après le mot : « réfection », sont insérés les mots : « , la reconstruction » ;

2° Au II de l'article L. 156-4, après le mot : « réfection », sont insérés les mots : « , la reconstruction ».

Article 46 undecies (nouveau)

Avant le dernier alinéa de l'article 6 de la loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les conditions de versement de l'aide financière font l'objet d'une convention entre l'autorité compétente et la personne bénéficiaire. »

TITRE III

AMÉLIORER LA LISIBILITÉ ET L’EFFICACITÉ DES POLITIQUES PUBLIQUES DU LOGEMENT

CHAPITRE I^{ER}

Réformer les procédures de demande d’un logement social pour plus de transparence, d’efficacité et d’équité

Article 47 A (*nouveau*)

Après la deuxième phrase du premier alinéa de l’article L. 441-1 du code de la construction et de l’habitation, est insérée une phrase ainsi rédigée :

« Le niveau des ressources tient compte, le cas échéant, des dépenses engagées pour l’hébergement de l’un des conjoints ou partenaires en établissement d’hébergement pour personnes âgées dépendantes. »

Article 47

① Le code de la construction et de l’habitation est ainsi modifié :

1° A (*nouveau*) Le deuxième alinéa de l’article L. 441-1 est ainsi modifié :

a) À la première phrase, après le mot : « non-conciliation », sont insérés les mots : « ou, à défaut, par une copie de l’acte de saisine du juge aux affaires familiales dans les conditions prévues par le code de procédure civile » ;

b) Est ajoutée une phrase ainsi rédigée :

« Dans ces cas, la circonstance que le demandeur bénéficie d’un contrat de location au titre du logement occupé par le couple ne peut faire obstacle à l’attribution d’un logement. » ;

② 1° L’article L. 441-2-1 est ainsi rédigé :

- ③ « *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’État. 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’État, 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 du présent code, elle peut être présentée auprès de cet organisme s’il est bénéficiaire de réservations de logements prévues à l’article L. 441-1.
- ④ « 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 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 Île-de-France et départemental sur le reste du territoire.
- ⑤ « 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.
- ⑥ « 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’État 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.
- ⑦ « 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.

- ⑧ « 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.
- ⑨ « 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.
- ⑩ « 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.
- ⑪ « 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.
- ⑫ « La méconnaissance du présent article est passible des sanctions pécuniaires prévues à l'article L. 451-2-1.
- ⑬ « L'État 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'État. 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'État, selon une répartition arrêtée par l'autorité administrative.
- « Le pilotage du développement, de la gestion du système national d'enregistrement et des procédures applicables au dépôt et au renouvellement des demandes est assuré conjointement par l'État et l'Union sociale pour l'habitat regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré.
- ⑭ « Un comité d'orientation, placé auprès du ministre chargé du logement, est saisi pour avis de toute évolution du système national d'enregistrement ayant une incidence sur la relation aux demandeurs de

logement social ou sur l'activité des organismes bailleurs ou aux réservataires de logements sociaux.

- ⑮ « Il est composé de représentants de l'État, des établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat exécutoire, des organismes bailleurs de logements sociaux, des réservataires de logements sociaux autres que l'État et de représentants des associations de locataires siégeant à la Commission nationale de concertation ou dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées.
- ⑯ « Il est présidé conjointement par un représentant de l'État et un représentant des organismes bailleurs de logements sociaux. » ;
- ⑰ 2° L'article L. 441-2-6 est ainsi rédigé :
- ⑱ « *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.
- ⑲ « 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. » ;
- ⑳ 2° bis La section 1 du chapitre I^{er} du titre IV du livre IV est complétée par des articles L. 441-2-7 à L. 441-2-9 ainsi rédigés :
- ㉑ « *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 précitée, 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 Île-de-France, régional, dans les conditions fixées par la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 précitée.

- ②② « 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 au présent article.
- ②③ « La mise en œuvre du dispositif fait l'objet d'une convention qui précise notamment les conditions de participation de chacune des parties mentionnées au premier alinéa au financement du dispositif. Lorsqu'un bailleur ou un réservataire de logement social refuse de signer une convention, le représentant de l'État dans le département ou, en Île-de-France, le représentant de l'État dans la région peut, après avis des parties qui ont signé ou qui ont accepté de signer la convention, fixer par arrêté les conditions de sa participation.
- ②④ « 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'État dans le département ou, en Île-de-France, le représentant de l'État dans la région peut se substituer à l'établissement public pour instituer un dispositif de mise en commun.
- ②⑤ « *Art. L. 441-2-8. – I. –* 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'État dans le département ou, en Île-de-France, le représentant de l'État dans la région peut élaborer un tel plan.
- ②⑥ « 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. Ce plan fixe le délai maximal dans lequel tout demandeur doit être reçu après l'enregistrement de sa

demande de logement social. Ce délai ne peut excéder un mois, sauf dans les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants telles que définies à l'article 232 du code général des impôts où il peut être porté à deux mois. À titre expérimental, il peut prévoir la participation de personnes morales soumises à 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 à la collecte et la diffusion d'informations sur l'offre de logements disponibles. Pour la mise en œuvre de ces orientations, il détermine les actions auxquelles sont associés les organismes bailleurs, l'État et les autres réservataires de logements sociaux et, le cas échéant, d'autres personnes morales intéressées, notamment les associations mentionnées à l'article L. 366-1 du présent code et à l'article L. 121-3 du code de l'urbanisme. 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. Ces modalités prévoient, *a minima*, la consultation de représentants locaux des associations de locataires siégeant à la Commission nationale de concertation et de représentants locaux des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement visées à l'article 31 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions. 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 du présent code, au fonctionnement duquel concourent les organismes bailleurs, l'État et les autres réservataires de logements sociaux. Le bilan de l'attribution des logements locatifs sociaux établi, chaque année, par les bailleurs sociaux, en application de l'article L. 441-2-5, à l'intention de présidents des établissements publics de coopération intercommunale mentionnés à l'article L. 441-1-1, peut être consulté dans le cadre du service d'information et d'accueil des demandeurs de logement.

- ②⑦ « Si l'établissement public de coopération intercommunale à l'origine du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs souhaite expérimenter un système de cotation de la demande liée à un système de qualification de l'offre de logements, dans le respect de l'article L. 441-1, le principe de cette expérimentation et ses modalités doivent être expressément mentionnés dans le plan mentionné au présent article et lié au dispositif de gestion de la demande mentionné à l'article L. 441-2-7.
- ②⑧ « Si l'établissement public de coopération intercommunale à l'origine du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs souhaite expérimenter un système de location

choisie, dans le respect de l'article L. 441-1, le principe de cette expérimentation et ses modalités doivent également être mentionnés dans le plan.

- ②⑨ « 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.
- ③⑩ « Le projet de plan est transmis au représentant de l'État dans le département ou, en Île-de-France, au représentant de l'État 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.
- ③① « Le plan est révisé dans les mêmes conditions.
- ③② « 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'État et les autres réservataires de logements sociaux et le cas échéant, d'autres personnes morales intéressées.
- ③③ « Lorsqu'un bailleur social ou un réservataire refuse de signer une convention, le représentant de l'État dans le département ou, en Île-de-France, le représentant de l'État dans la région fixe par arrêté les conditions de sa participation à la mise en œuvre de la convention.
- ③④ « *Art. L. 441-2-9.* – Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application de la présente section. Il définit ou précise notamment :
- ③⑤ « 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 à l'article L. 441-1 ;
- ③⑥ « 2° La durée de validité des demandes de logements sociaux et les conditions de leur radiation ;
- ③⑦ « 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 ;

- ③⑧ « 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 ;
- ③⑨ « 5° La liste des informations minimales contenues dans le dispositif de gestion de la demande prévu à l'article L. 441-2-7, les fonctions obligatoires qu'il remplit et les conditions de son fonctionnement ;
- ④⑩ « 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 ;
- ④⑪ « 7° (*nouveau*) La composition, l'organisation et le fonctionnement du comité d'orientation du système national d'enregistrement. » ;
- ④⑫ 3° Le 6° de l'article L. 472-3 est ainsi modifié :
- ④⑬ a) Au *a*, le mot : « troisième » est remplacé par le mot : « cinquième » ;
- ④⑭ b) Le *b* est ainsi rédigé :
- ④⑮ « *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 2015. »

Article 47 bis (*nouveau*)

- ① Après l'article L. 441-3-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 441-3-2 ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 441-3-2.* – Pour permettre de satisfaire aux exigences du deuxième alinéa de l'article L. 441, et notamment de favoriser la mixité sociale des villes et des quartiers, le produit du supplément de loyer de solidarité peut être affecté au financement de remises sur le loyer acquitté par les locataires connaissant des difficultés économiques et sociales.
- ③ « Cette remise effectuée par le bailleur doit faire l'objet d'une mention expresse sur la quittance mensuelle délivrée au locataire. »

Article 47 ter (*nouveau*)

Au troisième alinéa de l'article L. 442-3-1 du code de la construction et de l'habitation, le mot : « prise » est remplacé par les mots : « et d'une aide au stockage des meubles prises ».

CHAPITRE II

Améliorer le contrôle du secteur du logement social

Article 48

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

1° Le titre IV du livre III est ainsi modifié :

a) L’intitulé est complété par les mots : « et sanctions » ;

b) Le chapitre unique devient un chapitre I^{er} intitulé : « Reversement de l’aide de l’État » ;

c) Il est ajouté un chapitre II ainsi rédigé :

« CHAPITRE II

« Agence nationale de contrôle du logement social

« Section 1

« Dispositions générales

« Art. L. 342-1. – L’Agence nationale de contrôle du logement social est un établissement public de l’État à caractère administratif. L’agence est chargée d’une mission de contrôle et d’évaluation relative au logement social et à la participation des employeurs à l’effort de construction dans les conditions prévues au présent chapitre.

« Art. L. 342-2. – I. – L’agence a pour missions :

« 1° De contrôler, de manière individuelle et thématique :

« a) Le respect, par les organismes mentionnés au II, à l’exception de ceux mentionnés au 4° du même II, des dispositions législatives et réglementaires qui régissent leur mission ;

« b) L’emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l’État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ;

« c) Le respect, par les organismes mentionnés au II, de la décision de la Commission européenne 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'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général ;

« d) Les procédures de contrôle interne et d'audit interne mises en place par les organismes mentionnés au II, à l'exception de ceux mentionnés au 4° du même II ;

« e) Conformément à l'article L. 353-11, pour les personnes morales et physiques mentionnées au 4° du II du présent article, l'application des conventions ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement mentionnées à l'article L. 351-2, y compris les conventions en cours, notamment le respect des règles d'accès des locataires sous condition de ressources et de plafonnement des loyers auxquelles demeurent soumis ces logements ainsi que les conditions d'application de ces règles, à l'exception des conventions mentionnées à l'article L. 321-8 ;

« 2° D'évaluer :

« a) La contribution de la participation des employeurs à l'effort de construction aux catégories d'emplois mentionnées à l'article L. 313-3, dans le respect de la mise en œuvre de la convention prévue à ce même article ;

« b) L'efficacité avec laquelle les organismes mentionnés aux 1° et 2° du II du présent article s'acquittent de leur mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 ;

« c) Pour les organismes mentionnés au II du présent article, à l'exception de ceux mentionnés au 4° du même II, la gouvernance, l'efficacité de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social, sans préjudice des compétences de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement prévues à l'article L. 313-19 ;

« d) Pour les personnes morales et physiques mentionnées au 4° du II, la capacité technique et financière à assurer l'entretien de leur patrimoine locatif et, le cas échéant, le montage d'opérations nouvelles et leur capacité de gestion locative lorsqu'elles gèrent elles-mêmes les logements ;

« 3° De gérer les suites des contrôles dans les conditions définies à la section 4 du présent chapitre ;

« 4° D'assurer la production annuelle de données statistiques et financières relatives à la participation des employeurs à l'effort de construction, sans préjudice des compétences de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement prévues à l'article L. 313-19.

« II. – L'agence exerce ses missions sur :

« 1° Les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 ;

« 2° Les sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction et de gestion de logements sociaux mentionnées à l'article L. 481-1 pour les logements à usage locatif et les logements-foyers relevant du domaine d'application de l'aide personnalisée au logement tel qu'il est défini à l'article L. 351-2 ou, dans les départements d'outre-mer, construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'État en application de l'article L. 472-1-1 ;

« 3° Les organismes bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-2 pour les logements locatifs sociaux mentionnés à l'article L. 302-5, à l'exception de ceux détenant ou gérant uniquement des logements conventionnés mentionnés à l'article L. 321-8 ;

« 4° Toute autre personne morale, quel qu'en soit le statut, ou personne physique exerçant une activité de construction ou de gestion d'un ou plusieurs logements locatifs sociaux mentionnés à l'article L. 302-5, à l'exception de celles concernées uniquement au titre de logements conventionnés mentionnés à l'article L. 321-8 ;

« 5° Les organismes agréés aux fins de collecter la participation des employeurs à l'effort de construction mentionnés à l'article L. 313-1, l'Union des entreprises et des salariés pour le logement, l'association pour l'accès aux garanties locatives mentionnée à l'article L. 313-33, l'association foncière logement mentionnée à l'article L. 313-34 du présent code, ainsi que les organismes soumis à leur contrôle, au sens du III de l'article L. 430-1 du code de commerce ;

« 6° Les organismes qui bénéficient, directement ou indirectement, de concours financiers des organismes collecteurs agréés ou de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement, à l'exclusion de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, de l'Agence nationale d'information sur le logement et des agences départementales d'information sur le logement ;

« 7° Les groupements d'intérêt économique constitués en application du chapitre I^{er} du titre V du livre II du code de commerce et toute autre structure de coopération, quel qu'en soit le statut, visant à faciliter ou à développer l'activité de leurs membres, qui comprennent, directement ou indirectement, au moins un organisme mentionné aux 1° à 6° du présent II parmi leurs membres.

« Section 2

« Saisine par d'autres autorités ou organismes

« Art. L. 342-3. – La Caisse de garantie du logement locatif social, les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale peuvent saisir l'Agence nationale de contrôle du logement social pour contrôler les opérations et les écritures des organismes mentionnés aux 1° à 3° du II de l'article L. 342-2 auxquels ils ont accordé des prêts ou des aides ou dont ils ont garanti les emprunts.

« Le représentant de l'État dans le département saisit l'agence des manquements aux obligations de toute nature incombant aux organismes mentionnés au même II dont il a pu avoir connaissance.

« La Caisse de garantie du logement locatif social reçoit communication des rapports définitifs de l'agence.

« Section 3

« Modalités d'exercice des missions

« Art. L. 342-4. – Le contrôle s'exerce sur pièces ou sur place. L'organisme ou la personne contrôlé est averti du contrôle sur place dont il fait l'objet avant l'engagement des opérations.

« Les personnels chargés du contrôle ont accès à tous documents, justificatifs ou renseignements. L'agence peut étendre ses investigations aux sociétés et organismes dans lesquels l'organisme détient une participation directe ou indirecte ainsi qu'aux sociétés détenues majoritairement et de façon conjointe par cet organisme et d'autres organismes.

« Les personnels chargés du contrôle sur place peuvent, dans l'intérêt exclusif de ce contrôle, consulter, dans les bureaux des entrepreneurs ou architectes ayant traité avec des organismes soumis à ce même contrôle, tous documents comptables, contrats, copies de lettre, pièces de recettes et de dépenses.

« L'Union des entreprises et des salariés pour le logement est informée des contrôles visant les organismes mentionnés au 5° du II de l'article L. 342-2.

« Art. L. 342-5. – L'agence peut demander tous les documents, données ou justifications nécessaires à l'exercice de ses missions mentionnées à l'article L. 342-1.

« Art. L. 342-6. – L'agence peut communiquer à l'administration fiscale, spontanément ou à la demande de cette dernière, sans que puisse être opposé le secret professionnel, tous les renseignements et documents recueillis dans le cadre de ses missions mentionnées à l'article L. 342-1.

« Art. L. 342-7. – I. – L'agence peut demander aux commissaires aux comptes des organismes soumis à son contrôle la communication de leur dossier de travail et de toute information recueillie dans le cadre de leur mission.

« L'agence peut, en outre, transmettre des observations écrites sur les sociétés qu'ils contrôlent aux commissaires aux comptes, qui sont alors tenus d'apporter des réponses en cette forme.

« II. – Les commissaires aux comptes sont tenus de signaler dans les meilleurs délais à l'agence tout fait ou décision concernant la personne soumise à son contrôle dont ils ont eu connaissance dans l'exercice de leur mission, de nature :

« 1° À constituer une violation des dispositions législatives ou réglementaires applicables à cette personne et susceptibles d'avoir des effets significatifs sur sa situation financière, sa solvabilité, son résultat ou son patrimoine ;

« 2° À porter atteinte à la continuité de son exploitation ;

« 3° À imposer l'émission de réserves ou le refus de la certification de ses comptes.

« La même obligation s'applique aux faits et aux décisions mentionnés aux 1° à 3° dont les commissaires aux comptes viendraient à avoir connaissance dans l'exercice de leur mission auprès d'une société mère ou d'une filiale de la personne contrôlée.

« III. – Pour l'application de la présente section, les commissaires aux comptes sont déliés du secret professionnel à l'égard de l'agence ; leur

responsabilité ne peut être engagée pour les informations ou signalements de faits auxquels ils procèdent en exécution des obligations prévues par la présente section.

« Art. L. 342-8. – Lorsqu'elle a connaissance d'une infraction ou d'un manquement aux dispositions législatives ou réglementaires applicables aux commissaires aux comptes commis par un commissaire aux comptes d'une personne soumise à son contrôle, l'agence peut demander au tribunal compétent de relever celui-ci de ses fonctions selon les modalités prévues à l'article L. 823-7 du code de commerce.

« L'agence peut également dénoncer cette infraction ou ce manquement au ministère public compétent pour engager des poursuites disciplinaires. À cette fin, elle peut lui communiquer tous les renseignements qu'elle estime nécessaires à sa bonne information.

« Elle peut communiquer au Haut Conseil du commissariat aux comptes tout renseignement qu'elle estime nécessaire à la bonne information de celui-ci.

« Art. L. 342-9. – Le rapport provisoire est communiqué à la personne concernée ou au président ou au dirigeant de l'organisme concerné, qui est mis en mesure de présenter ses observations dans un délai d'un mois.

« Le rapport définitif et, le cas échéant, les observations de l'organisme contrôlé et les suites apportées au contrôle sont communiqués au conseil de surveillance ou au conseil d'administration ou à l'organe délibérant en tenant lieu et soumis à délibération à sa plus proche réunion.

« S'il s'agit d'un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-18, l'agence communique également ces informations à l'Union des entreprises et des salariés pour le logement.

« Section 4

« Suite des contrôles et sanctions

« Art. L. 342-10. – Le fait de faire obstacle aux contrôles de l'agence rend passible, après mise en demeure restée vaine, l'organisme ou la personne contrôlé d'une sanction pécuniaire maximale de 15 000 €. Cette pénalité est prononcée par le ministre chargé du logement et recouvrée comme en matière d'impôts directs. Son produit est versé à l'agence.

« En cas de méconnaissance d'une obligation de déclaration ou de transmission d'états, de documents ou de données demandés par l'agence, celle-ci peut, après l'avoir mis en mesure de présenter ses observations, mettre en demeure la personne ou l'organisme concerné de se conformer à ses obligations.

« Art. L. 342-11. – En cas de manquements aux dispositions législatives et réglementaires qui régissent l'exercice de sa mission, d'irrégularité dans l'emploi des fonds de la participation à l'effort de construction ou des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics, de faute grave de gestion, de carence dans la réalisation de l'objet social ou de non-respect des conditions d'agrément constatés, l'agence demande à l'organisme ou la personne contrôlé de présenter ses observations et, le cas échéant, le met en demeure de procéder à la rectification des irrégularités dans un délai déterminé.

« L'agence informe l'Union des entreprises et des salariés pour le logement lorsque la mise en demeure concerne un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-18 ou une de ses filiales.

« Art. L. 342-12. – La mise en demeure mentionnée au second alinéa de l'article L. 342-10 peut être assortie d'une astreinte dont le montant, qui ne peut excéder 70 € par jour de retard, et la date d'effet sont fixés par l'agence. L'astreinte s'applique dans la limite d'un plafond de 10 000 €.

« La mise en demeure mentionnée au premier alinéa de l'article L. 342-11 peut être assortie d'une astreinte dont le montant, qui ne peut excéder 500 € par jour de retard, et la date d'effet sont fixés par l'agence. L'astreinte s'applique dans la limite d'un plafond de 100 000 €.

« Les astreintes sont recouvrées comme en matière d'impôts directs. Leur produit est versé à l'agence.

« Art. L. 342-13. – I. – Après que la personne ou l'organisme a été mis en mesure de présenter ses observations en application de l'article L. 342-11, ou, en cas de mise en demeure, à l'issue du délai mentionné à ce même article, l'agence peut proposer au ministre chargé du logement de prononcer les sanctions suivantes :

« 1° Une sanction pécuniaire, qui ne peut excéder deux millions d'euros. Toutefois :

« a) En cas de non-respect, pour un ou plusieurs logements, des règles d’attribution et d’affectation de logements prévues au présent code, sans préjudice de la restitution le cas échéant de l’aide publique, elle ne peut excéder dix-huit mois du loyer en principal du ou des logements concernés ;

« b) En cas de non-respect des règles d’application du supplément de loyer de solidarité prévu à l’article L. 441-3, elle est prononcée dans les limites prévues par la convention conclue avec l’État et des montants mentionnés à l’article L. 441-11 ;

« 2° S’il s’agit d’un organisme d’habitation à loyer modéré mentionné à l’article L. 411-2, d’un groupement d’intérêt économique ou de toute autre structure de mutualisation comprenant un organisme d’habitation à loyer modéré mentionné au même article L. 411-2 ;

« a) La suspension d’un ou plusieurs dirigeants ou membres du conseil d’administration, du conseil de surveillance ou du directoire d’un organisme, pour une durée allant jusqu’à la prochaine assemblée générale et au maximum pour un an. Toutefois, dans le cas où l’intéressé a été déféré à un tribunal répressif pour le même motif, la suspension ne prend fin qu’après décision définitive de la juridiction compétente ;

« b) La suspension du conseil d’administration, du conseil de surveillance ou du directoire d’un organisme et la nomination d’un administrateur provisoire auquel est transféré l’ensemble des pouvoirs d’administration, de direction et de représentation du conseil d’administration, de son président et des administrateurs.

« Il est mis fin dans les mêmes conditions à la mission de l’administrateur provisoire. La durée de l’administration provisoire ne peut excéder deux ans à compter de la décision ministérielle. Au terme de l’administration provisoire, il est procédé soit à la désignation d’un nouveau conseil d’administration, soit à la dissolution de l’organisme ;

« c) L’interdiction, pour une durée d’au plus dix ans, à un ou plusieurs membres ou anciens membres du conseil d’administration, du conseil de surveillance ou du directoire de participer au conseil d’administration, au conseil de surveillance ou au directoire d’un organisme mentionné au II de l’article L. 342-2 ;

« d) La révocation d’un ou plusieurs dirigeants ou membres du conseil d’administration, du conseil de surveillance ou du directoire ;

« e) Le retrait, pour une durée qui ne peut excéder cinq ans, de la possibilité pour l'organisme d'exercer une ou plusieurs de ses compétences ;

« f) La dissolution de l'organisme et la nomination d'un liquidateur. En cas de dissolution, le boni de liquidation ne peut être attribué qu'à un organisme de même nature désigné par le ministre chargé du logement ;

« 3° a) S'il s'agit d'une société d'économie mixte exerçant une activité de construction et de gestion de logements sociaux, d'un organisme bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-2, d'un groupement d'intérêt économique ou de toute autre structure de mutualisation comprenant une telle société ou un tel organisme :

« – la suspension de l'un ou de plusieurs dirigeants ou membres du conseil d'administration, du conseil de surveillance ou du directoire jusqu'à la prochaine assemblée générale et au maximum pour un an. Toutefois, dans le cas où l'intéressé a été déféré à un tribunal répressif pour le même motif, la suspension ne prend fin qu'après décision définitive de la juridiction compétente ;

« – le retrait de son agrément ;

« – l'interdiction à l'un ou plusieurs membres ou anciens membres du conseil d'administration, du conseil de surveillance ou du directoire de participer au conseil d'administration, au conseil de surveillance ou au directoire d'un organisme mentionné au II de l'article L. 342-2 ;

« – la révocation de l'un ou de plusieurs dirigeants ou membres du conseil d'administration, du conseil de surveillance ou du directoire ;

« b) S'il s'agit d'une société d'économie mixte exerçant une activité de construction et de gestion de logements sociaux, la nomination d'un administrateur chargé de céder les logements à usage locatif et les logements-foyers 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'État ;

« c) S'il s'agit d'un organisme bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-2, nomination d'un administrateur chargé de céder les logements à usage locatif sociaux mentionnés à l'article L. 302-5 ;

« 4° S'il s'agit d'une autre personne morale ou d'une personne physique mentionnée au 4° du II de l'article L. 342-2, l'interdiction pour la

personne concernée de bénéficier de tout concours ou aide de l'État ou d'un établissement public de l'État, d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public local pour la construction, l'acquisition ou la réhabilitation de logements à usage locatif ;

« 5° S'il s'agit d'un organisme collecteur agréé à collecter la participation des employeurs à l'effort de construction, le retrait de l'agrément à collecter la participation des employeurs à l'effort de construction ;

« 6° S'il s'agit d'un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-18, d'un groupement d'intérêt économique ou de toute autre structure de mutualisation comprenant un organisme collecteur agréé mentionné au même deuxième alinéa :

« a) La suspension d'un ou plusieurs dirigeants ou membres du conseil d'administration jusqu'à la prochaine assemblée générale et au maximum pour un an ;

« b) La suspension du conseil d'administration jusqu'à la prochaine assemblée générale et au maximum pour un an. Dans ce cas, le ministre chargé du logement peut nommer un administrateur provisoire ;

« c) La révocation de l'un ou de plusieurs dirigeants ou membres du conseil d'administration ;

« d) L'interdiction, pour une durée d'au plus dix ans, à un ou plusieurs membres ou anciens membres des organes dirigeants de participer au conseil d'administration, au conseil de surveillance ou au directoire d'un organisme mentionné au II de l'article L. 342-2 ;

« 7° S'il s'agit de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement, de l'association pour l'accès aux garanties locatives mentionnée à l'article L. 313-33 ou de l'association foncière logement mentionnée à l'article L. 313-34, l'interdiction, pour une durée d'au plus dix ans, à un ou plusieurs membres ou anciens membres des organes dirigeants de participer aux organes dirigeants d'un organisme mentionné au II de l'article L. 342-2 ;

« 8° S'il s'agit d'un organisme collecteur agréé autre que ceux mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 313-18, à l'exception de ceux de ces organismes qui sont mentionnés aux 1° ou 2° du II de l'article L. 342-2, la suspension des organes dirigeants jusqu'à la prochaine

assemblée générale et au maximum pour un an, ou le prononcé de la démission d'office des membres ;

« 9° S'il s'agit d'un organisme bénéficiant de concours financiers à partir de ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction, l'interdiction de bénéficier de tels concours pour une durée d'au plus dix ans ;

« 10° Le remboursement des aides d'État versées au titre de leur mission de service d'intérêt économique général.

« II. – Par dérogation au I, lorsque la sanction concerne un office public de l'habitat ou une société d'économie mixte, elle est prise conjointement par les ministres chargés du logement et des collectivités territoriales, dans les mêmes conditions.

« Art. L. 342-14. – En cas d'urgence, le ministre chargé du logement peut, après avis de l'agence rendu dans un délai qui ne peut excéder huit jours et après avoir mis en demeure l'organisme ou la personne concerné de présenter ses observations, prononcer les sanctions mentionnées aux a et b des 1° et 2°, au deuxième alinéa du a du 3°, au 4°, aux a et b du 6° et au 8° du I de l'article L. 342-13.

« Par dérogation, lorsque la sanction concerne un office public de l'habitat ou une société d'économie mixte, celle-ci est prise conjointement par les ministres chargés du logement et des collectivités territoriales.

« Art. L. 342-15. – Les sanctions mentionnées aux I et II de l'article L. 342-13 sont fixées en fonction de la gravité des faits reprochés, de la situation financière et de la taille de l'organisme. Les sanctions pécuniaires sont recouvrées comme en matière d'impôts directs. Leur produit est versé à l'agence.

« Les décisions de sanction prises en application des articles L. 342-13 et L. 342-14 sont communiquées au conseil d'administration ou au conseil de surveillance et au directoire de l'organisme ou à l'organe dirigeant, dès sa plus proche réunion.

« Les sanctions prononcées à l'encontre d'un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-18 sont prises après avis de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement lorsqu'elles sanctionnent les cas où l'organisme ne souscrit pas sa quote-part au capital de l'union, ne s'acquitte pas des contributions prévues aux articles L. 313-20 et L. 313-25, réalise des opérations en méconnaissance du 8° de

l'article L. 313-19 ou manque, de manière grave et répétée, aux directives de l'union. L'union est informée de l'ensemble des sanctions prononcées à l'encontre d'un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-18.

« Les décisions de sanction prononcées en application des articles L. 342-13 et L. 342-14 sont susceptibles d'un recours de pleine juridiction devant le Conseil d'État.

« Art. L. 342-16. – Les modalités des contrôles et de gestion de leurs suites sont précisées par décret en Conseil d'État.

« Section 5

« Organisation de l'agence

« Art. L. 342-17. – L'agence est administrée par un conseil d'administration composé de quatre représentants de l'État et de trois personnalités qualifiées désignées en raison de leurs compétences en matière de logement, d'audit ou d'évaluation des politiques publiques.

« Le président du conseil d'administration de l'agence est nommé par décret.

« L'agence est dirigée par un directeur général nommé par arrêté du ministre chargé du logement.

« Art. L. 342-18. – I. – Le personnel de l'Agence nationale de contrôle du logement social comprend :

« 1° Des fonctionnaires de l'État ;

« 2° Des agents non titulaires de droit public ;

« 3° Des salariés régis par le code du travail.

« II. – Les personnels chargés de réaliser les contrôles nécessaires à l'accomplissement des missions de l'agence font l'objet d'une habilitation par le ministre compétent.

« Les personnels chargés des contrôles sont astreints au secret professionnel dans les conditions prévues aux articles 226-13 et 226-14 du code pénal. Ce secret ne peut leur être opposé, sauf par les auxiliaires de justice.

« III. – Sont institués auprès du directeur général :

« 1° Un comité technique compétent pour les personnels mentionnés aux 1° et 2° du I, conformément à l'article 15 de la loi n° 84-16 du 11 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique de l'État ;

« 2° Un comité d'entreprise compétent pour les personnels mentionnés au 3° du I, conformément au titre II du livre III de la deuxième partie du code du travail.

« Le directeur général réunit conjointement le comité technique et le comité d'entreprise, dans le respect de leurs attributions respectives, pour connaître des sujets communs à l'ensemble du personnel.

« IV. – Il est institué auprès du directeur général de l'Agence nationale de contrôle du logement social un comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail compétent pour l'ensemble du personnel de l'établissement. Ce comité exerce les compétences des comités prévus à l'article 16 de la loi n° 84-16 du 11 janvier 1984 précitée, ainsi que celles prévues au chapitre II du titre I^{er} du livre VI de la quatrième partie du code du travail, sous réserve des adaptations fixées par décret en Conseil d'État. Sa composition et son fonctionnement sont fixés par décret en Conseil d'État.

« Art. L. 342-19. – Les modalités d'organisation et de fonctionnement de l'agence sont précisées par décret en Conseil d'État.

« Section 6

« **Financement des activités de l'agence**

« Art. L. 342-20. – Pour l'accomplissement de ses missions, l'Agence nationale de contrôle du logement social dispose des ressources suivantes :

« 1° Un prélèvement opéré chaque année à son bénéfice sur les ressources de la participation des employeurs à l'effort de construction mentionnées à l'article L. 313-3 ;

« 2° Une cotisation versée par 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 exerçant une activité de gestion de logements sociaux ;

« 3° Le produit des sanctions pécuniaires mentionnées aux articles L. 342-10 et L. 342-13 ;

« 4° Le produit des astreintes mentionnées à l'article L. 342-12 ;

« 5° Les contributions et subventions de l'État ;

« 6° Le produit des placements financiers qu'elle réalise.

« La cotisation mentionnée au 2° du présent article est assise sur les assiettes mentionnées aux deuxième et troisième alinéas de l'article L. 452-4. Son prélèvement est effectué, dans les conditions prévues aux articles L. 452-5 et L. 452-6, par la Caisse de garantie du logement locatif social, qui en reverse le montant à l'Agence nationale de contrôle du logement social, dans la limite du plafond prévu au I de l'article 46 de la loi n° 2011-1977 du 28 décembre 2011 de finances pour 2012.

« Le montant du prélèvement prévu au 1° du présent article, qui ne peut excéder 10 millions d'euros et le taux de la cotisation, qui ne peut excéder 0,1 %, sont déterminés par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, de l'économie et du budget. » ;

2° L'article L. 452-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Elle effectue le prélèvement de la cotisation mentionnée à l'article L. 342-20 et en reverse le montant à l'Agence nationale de contrôle du logement social. » ;

3° Après l'article L. 313-35, il est inséré un article L. 313-35-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 313-35-1. – Le ministre chargé du logement peut demander aux organismes collecteurs agréés mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 313-18 et à l'Union des entreprises et des salariés pour le logement de lui transmettre chaque année leurs données statistiques et comptables, dans des conditions définies par décret. » ;

4° Les articles L. 215-9, L. 215-10, L. 313-7, L. 313-10 à L. 313-13, L. 313-16-3, L. 365-6, L. 421-14, L. 422-6, L. 422-7, L. 451-1 à L. 451-3, L. 451-6 et L. 451-7 sont abrogés ;

5° L'intitulé de la section 2 du chapitre III du titre I^{er} du livre III est supprimé ;

6° À l'article L. 313-14 et à la première phrase de l'article L. 313-16, le mot : « agence » est remplacé par les mots : « Agence nationale de contrôle du logement social » ;

7° Au deuxième alinéa de l'article L. 313-27 et à la fin de l'article L. 313-31, les mots : « pour la participation des employeurs à l'effort de construction » sont remplacés par les mots : « de contrôle du logement social » ;

8° L'article L. 353-11 est ainsi rédigé :

« Art. L. 353-11. – Le contrôle de l'application des conventions prévues au présent chapitre, ainsi que, le cas échéant, le contrôle des engagements qui s'y substituent en application de l'article L. 445-2, est assuré par l'Agence nationale de contrôle du logement social. Les organismes mentionnés à l'article L. 351-8 sont tenus de lui fournir toutes les informations nécessaires à l'exercice de ce contrôle. Le représentant de l'État dans le département constatant des irrégularités dans l'application desdites conventions est tenu de saisir et d'en informer l'Agence nationale de contrôle du logement social. » ;

9° L'article L. 422-8 est ainsi modifié :

a) Les deux premiers alinéas sont supprimés ;

b) Au troisième alinéa, les mots : « cette durée » sont remplacés par les mots : « la durée de l'administration provisoire prévue à l'article L. 342-13 » ;

c) Au cinquième alinéa, la référence : « L. 422-7 » est remplacée par la référence : « L. 342-13 » ;

d) À la fin de la première phrase du dernier alinéa, les mots : « de la construction et de l'habitation » sont remplacés par les mots : « du logement » ;

10° L'article L. 422-8-1 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, la référence : « L. 422-7 » est remplacée par la référence : « L. 342-13 » ;

b) À la fin du second alinéa, les mots : « de l'autorité administrative » sont remplacés par les mots : « du ministre chargé du logement » ;

11° À l'article L. 422-9, les mots : « l'autorité administrative peut » sont remplacés par les mots : « le ministre chargé du logement peut, sur proposition ou après avis de l'Agence nationale de contrôle du logement social, » ;

12° À l'article L. 422-10, les mots : « l'autorité administrative peut » sont remplacés par les mots : « le ministre chargé du logement peut, sur proposition ou après avis de l'Agence nationale de contrôle du logement social » ;

13° Le dernier alinéa de l'article L. 423-12 est ainsi modifié :

a) À la première phrase, la référence : « L. 423-6 » est remplacée par la référence : « L. 342-13 » ;

b) À la fin de la même phrase, la référence : « l'article L. 422-8 » est remplacée par les mots : « ce même article » ;

c) À la fin de la seconde phrase, la référence : « de l'article L. 422-7 » est remplacée par les mots : « dudit article » ;

14° Au premier alinéa du I de l'article L. 423-17, les mots : « mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 451-1, » sont supprimés ;

15° À l'article L. 432-6, les mots : « autorité administrative » sont remplacés par les mots : « Agence nationale de contrôle du logement social » ;

16° À la fin du dernier alinéa de l'article L. 441-2-1, la référence : « L. 451-2-1 » est remplacée par la référence : « L. 342-13 » ;

17° Les deux derniers alinéas de l'article L. 441-11 sont supprimés ;

18° À la fin du quatrième alinéa de l'article L. 443-7, les mots : « le représentant de l'État dans le département d'implantation de la commune où se situe le logement » sont remplacés par les mots : « l'Agence nationale de contrôle du logement social » ;

19° À l'article L. 472-1-2, les références : « L. 451-1, L. 451-2 et L. 451-2-1 » sont remplacées par les références : « et L. 342-1 à L. 342-16 » ;

20° À la première phrase du dernier alinéa de l'article L. 481-1, le mot : « administration » est remplacé par les mots : « Agence nationale de contrôle du logement social » et les références : « L. 451-1, L. 451-2 et L. 451-2-1 » sont remplacées par les références : « L. 342-1 à L. 342-16 » ;

21° À l'article L. 83 C du livre des procédures fiscales, la référence : « L. 451-3 » est remplacée par la référence : « L. 342-6 » et les mots :

« l'administration chargée du contrôle prévu à l'article L. 451-1 » sont remplacés par les mots : « l'agence prévue à l'article L. 342-1 ».

II. – Le 2° de l'article L. 311-4 du code de justice administrative est ainsi modifié :

1° Au début, la référence : « De l'article L. 313-13 » est remplacée par les références : « Des articles L. 342-13 et L. 342-14 » ;

2° Sont ajoutés les mots : « ou conjointement par les ministres chargés du logement et des collectivités territoriales ».

III. – Après la première ligne du tableau du second alinéa du I de l'article 46 de la loi n° 2011-1977 du 28 décembre 2011 de finances pour 2012, est insérée une ligne ainsi rédigée :

«	<u>Article L. 342-20 du code de la construction et de l'habitation</u>	<u>Agence nationale de contrôle du logement social</u>	<u>15 000</u>	»
---	--	--	---------------	---

IV. – A. – Les personnels exerçant leurs fonctions au sein du service interministériel chargé des contrôles et évaluations mentionnés aux articles L. 215-9, L. 451-1, L. 451-2, L. 472-1-2 et L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la présente loi, sont affectés à l'Agence nationale de contrôle du logement social dans les conditions suivantes.

1. Les fonctionnaires de l'État titulaires et stagiaires en activité conservent le bénéfice de leur statut et, le cas échéant, de leur statut d'emploi.

2. Par dérogation à l'article 14 *ter* de la loi n° 83-634 du 13 juillet 1983 portant droits et obligations des fonctionnaires, les agents non titulaires de droit public employés à durée indéterminée demeurent agents publics de l'État et conservent, à titre individuel, le bénéfice de leur contrat.

3. Les agents non titulaires de droit public employés à durée déterminée se voient proposer par l'établissement un contrat de droit public dans les conditions prévues au même article 14 *ter*.

B. – Par dérogation à l'article L. 1224-3 du code du travail, les salariés de droit privé exerçant leurs fonctions à l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction sont transférés à

l'Agence nationale de contrôle du logement social. Ils conservent, à titre individuel, le bénéfice des stipulations de leur contrat ainsi que les conditions générales de travail qui leur sont applicables.

C. – Le mandat des membres du comité technique du service interministériel mentionné au A du présent IV se poursuit jusqu'à son terme. Jusqu'à cette date, ce comité technique exerce les attributions du comité technique de l'Agence nationale de contrôle du logement social.

D. – Le mandat des membres du comité d'entreprise de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction se poursuit jusqu'à son terme dans les conditions prévues par le code du travail. Jusqu'à cette date, ce comité d'entreprise exerce les attributions du comité d'entreprise de l'Agence nationale de contrôle du logement social.

E. – Jusqu'à la constitution du comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail prévu à l'article L. 342-18 du code de la construction et de l'habitation, qui intervient au plus tard le 1^{er} juillet 2016, les attributions de cette instance relèvent de la compétence du comité technique et du comité d'entreprise.

V. – La situation active et passive ainsi que l'ensemble des droits et obligations de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction, à l'exception des fonds mentionnés au VI du présent article, sont repris par l'Agence nationale de contrôle du logement social.

Les droits et obligations du service interministériel chargé d'exercer les missions de contrôle prévues au chapitre I^{er} du titre V du livre IV du code de la construction et de l'habitation sont transférés à l'Agence nationale de contrôle du logement social.

Les transferts prévus au présent V et au VI sont effectués à titre gratuit et ne donnent lieu ni à indemnité, ni à perception d'impôts, droits ou taxes, ni au versement de salaires ou honoraires au profit de l'État, de ses agents ou de toute autre personne publique.

VI. – Les fonds gérés par l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction dans le cadre de la convention d'objectifs dite « 9 % insertion sociale » en date du 26 octobre 1989 entre l'État et les partenaires sociaux sont transférés à l'Union des entreprises et des salariés pour le logement et intégrés aux ressources de la participation des employeurs à l'effort de construction mentionnées à l'article L. 313-3

du code de la construction et de l'habitation. L'ensemble des actifs, passifs, droits et obligations liés au fonds de garantie mentionné à l'article L. 313-10 du même code est transféré au fonds mentionné à l'article L. 452-1-1 dudit code.

Les fonds propres de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction sont transférés à hauteur de huit millions d'euros à l'Agence nationale de contrôle du logement social. Le solde est versé au fonds mentionné au même article L. 452-1-1.

VII. – Le présent article entre en vigueur le 1^{er} janvier 2015.

CHAPITRE III

Moderniser les dispositions relatives aux organismes de logement social

Section 1

Moderniser les dispositifs législatifs relatifs au logement social

Article 49

- ① Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° L'article L. 411-2 est ainsi modifié :
- ③ a) Au neuvième alinéa, après la référence : « L. 303-1 », sont insérés les mots : « ou situés dans le périmètre d'opérations de requalification de copropriétés dégradées prévues à l'article L. 741-1 » ;
- ④ b) Après le neuvième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑤ « – l'intervention comme opérateur, sans pouvoir être tiers-financier, dans le cadre des procédures de l'article 29-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et de l'article L. 615-10 du présent code ; »
- ⑥ 2° L'article L. 421-1 est ainsi modifié :

- ⑦ a) La seconde phrase du 4° est complétée par les mots : « ou situés dans le périmètre d'opérations de requalification de copropriétés dégradées prévues à l'article L. 741-1 » ;
- ⑧ a bis) (*nouveau*) Au 5°, après le mot : « réaliser », il est inséré le mot : « , rénover » ;
- ⑨ b) Après le mot : « physiques », la fin du 6° est ainsi rédigée : « , 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 bis A) (*nouveau*) Le 10° est complété par une phrase ainsi rédigée :
- « À titre subsidiaire et à titre transitoire pour une période de six ans, ils peuvent également acquérir dans le cadre de l'article L. 261-1, à due concurrence de leurs apports, des logements mentionnés à l'article L. 411-2 auprès d'une société civile immobilière dans laquelle ils détiennent des parts et dont l'unique objet est la construction d'immeubles d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation en vue de leur vente, à la condition que cette société réalise au moins 25 % de logements mentionnés à l'article L. 411-2 et soit constituée pour une durée n'excédant pas cinq ans ; »
- ⑩ b bis) (*nouveau*) Le 11° est complété par les mots : « ou par le contrat de vente d'immeuble à rénover prévu aux articles L. 262-1 et suivants » ;
- ⑪ c) Après le 11°, sont insérés des 12°, 12° bis et 13° à 15° ainsi rédigés :
- ⑫ « 12° À titre subsidiaire, de donner en location des logements conventionnés en application de l'article L. 351-2 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 et que l'avis de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat a été recueilli :
- ⑬ « 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 ;

- ⑭ « b) Aux organismes mentionnés au 8° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et aux personnes physiques ou morales mentionnées à l'article L. 322-1 du même code ;
- ⑮ « 12° *bis (nouveau)* 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 d'urgence et d'hébergement relais, destinées aux personnes mariées, liées par un pacte civil de solidarité ou vivant maritalement qui se trouvent dans une situation d'urgence, attestée par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre I^{er} du code civil, ou sont victimes de violences au sein du couple attestées par le récépissé du dépôt d'une plainte par la victime, dès lors que les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et que l'avis de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat a été recueilli ;
- ⑯ « 13° 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 et que l'avis de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat a été recueilli ;
- ⑰ « 14° D'intervenir comme opérateur, sans pouvoir être tiers-financier, dans le cadre des procédures de l'article 29-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et de l'article L. 615-10 du présent code ;
- ⑱ « 15° *(nouveau)* De racheter, dans le cadre de la garantie de rachat incluse dans les garanties prévues à l'article L. 411-2, des logements en vue de leur revente, à titre de résidence principale, à des personnes physiques de ressources modestes, en respectant des prix de vente maximaux fixés par l'autorité administrative. » ;
- ⑲ 3° L'article L. 421-2 est complété par un 5° ainsi rédigé :
- ⑳ « 5° Des parts dans des sociétés d'habitat participatif constituées en application du titre préliminaire du livre II. » ;
- ㉑ 4° À la seconde phrase du 5° de l'article L. 421-3, après le mot : « 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. 741-1 » ;

- ②② 4° *bis (nouveau)* Au 3° de l'article L. 421-4, les mots : « pour le compte de personnes publiques ou privées » sont remplacés par les mots : « à des personnes physiques ou morales » ;
- ②③ 5° L'article L. 422-2 est ainsi modifié :
- ②④ a) À la dernière phrase du premier alinéa, après la référence : « 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 » ;
- ②⑤ b) Le deuxième alinéa est complété par les mots et une phrase ainsi rédigée : « ou dans le périmètre d'opérations de requalification de copropriétés dégradées prévues à l'article L. 731-1. Elles peuvent intervenir comme opérateur, sans pouvoir être tiers-financeur, dans le cadre des procédures de l'article 29-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et de l'article L. 615-10 du présent code. » ;
- ②⑥ *b bis (nouveau)* Au cinquième alinéa, après le mot : « réaliser », il est inséré le mot : « , rénover » ;
- ②⑦ *b ter) (nouveau)* Après le cinquième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ②⑧ « – de racheter, dans le cadre de la garantie de rachat incluse dans les garanties prévues à l'article L. 411-2, des logements en vue de leur revente, à titre de résidence principale, à des personnes physiques de ressources modestes, en respectant des prix de vente maximaux fixés par l'autorité administrative ; »
- ②⑨ c) Après le mot : « physiques », la fin du sixième alinéa est ainsi rédigée : « , 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 ; »
- ③⑩ d) Après le dixième alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :
- ③① « – à titre subsidiaire, de donner en location aux organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion

locative sociale prévu à l'article L. 365-4 du présent code ou 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 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 et que l'avis de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat a été recueilli ;

- ③② « – 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 d'urgence et d'hébergement relais ou d'insertion – centres d'hébergement et de réinsertion sociale – au sein de structures spécifiques et sécurisées, destinées aux personnes mariées, liées par un pacte civil de solidarité ou vivant maritalement qui se trouvent dans une situation d'urgence, attestée par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre I^{er} du code civil, ou sont victimes de violences au sein du couple attestées par le récépissé du dépôt d'une plainte par la victime, dès lors que les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et que l'avis de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat a été recueilli ;
- ③③ « – 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 et que l'avis de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat a été recueilli ; »
- ③④ *d bis) (nouveau)* Le treizième alinéa est complété par les mots : « ou par le contrat de vente d'immeuble à rénover prévu aux articles L. 262-1 et suivants » ;
- ③⑤ *e)* Après le quatorzième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ③⑥ « – de souscrire ou d'acquérir des parts dans des sociétés d'habitat participatif constituées en application du titre préliminaire du livre II ; »
- ③⑦ *f)* À la seconde phrase du dix-huitième alinéa, après le mot : « 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 » ;

- ③⑧ g) (*nouveau*) Au vingt-quatrième alinéa, les mots : « pour le compte de personnes publiques ou privées » sont remplacés par les mots : « à des personnes physiques ou morales » ;

h) (*nouveau*) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« À titre subsidiaire et à titre transitoire pour une période de six ans, elles peuvent également acquérir dans le cadre de l'article L. 261-1, à due concurrence de leurs apports, des logements mentionnés à l'article L. 411-2 auprès d'une société civile immobilière dans laquelle elles détiennent des parts et dont l'unique objet est la construction d'immeubles d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation en vue de leur vente, à la condition que cette société réalise au moins 25 % des logements mentionnés à l'article L. 411-2 et soit constituée pour une durée n'excédant pas à cinq ans. » ;

- ③⑨ 6° L'article L. 422-3 est ainsi modifié :

- ④⑩ a) Après le mot : « physiques », la fin du 1° est ainsi rédigée : « , 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 ; »

- ④⑪ a bis) (*nouveau*) Au 2°, après le mot : « acquérir, », il est inséré le mot : « rénover, » ;

- ④⑫ b) Après le 6° bis, sont insérés des 6° ter, 6° quater A et 6° quater ainsi rédigés :

- ④⑬ « 6° ter À titre subsidiaire, de donner en location des logements conventionnés en application de l'article L. 351-2 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 et que l'avis de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat a été recueilli :

- ④⑭ « 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 ;

- ④⑤ « 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 ;
- ④⑥ « 6° *quater* A (*nouveau*) 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'hébergements d'urgence et d'hébergement relais ou d'insertion – centres d'hébergement et de réinsertion sociale – au sein de structures spécifiques et sécurisées, destinées aux personnes mariées, liées par un pacte civil de solidarité ou vivant maritalement qui se trouvent dans une situation d'urgence, attestée par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre I^{er} du code civil, ou sont victimes de violences au sein du couple attestées par le récépissé du dépôt d'une plainte par la victime, dès lors que les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et que l'avis de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat a été recueilli ;
- ④⑦ « 6° *quater* 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 et que l'avis de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat a été recueilli ; »
- ④⑧ *b bis) (nouveau)* Le 10° est complété par les mots : « ou par le contrat de vente d'immeuble à rénover prévu aux articles L. 262-1 et suivants » ;
- ④⑨ *c)* Après le 11°, sont insérés des 12° et 13° ainsi rédigés :
- ⑤⑩ « 12° De souscrire ou d'acquérir des parts dans des sociétés d'habitat participatif constituées en application du titre préliminaire du livre II ;
- ⑤⑪ « 13° (*nouveau*) De racheter, dans le cadre de la garantie de rachat incluse dans les garanties prévues à l'article L. 411-2, des logements en vue de leur revente, à titre de résidence principale, à des personnes physiques de ressources modestes, en respectant des prix de vente maximaux fixés par l'autorité administrative. » ;
- ⑤⑫ *d)* À la seconde phrase du quinzième alinéa, après le mot : « 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. 741-1 » ;

⑤③ e) Au seizième alinéa, après la référence : « 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 » ;

⑤④ f) Le dix-septième alinéa est complété par les mots et une phrase ainsi rédigée : « ou dans le périmètre d'opérations de requalification de copropriétés dégradées prévues à l'article L. 731-1. Elles peuvent intervenir comme opérateur, sans pouvoir être tiers-financeur, dans le cadre des procédures de l'article 29-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et de l'article L. 615-10 du présent code. » ;

⑤⑤ g) (*nouveau*) Au vingt-quatrième alinéa, les mots : « pour le compte de personnes publiques ou privées » sont remplacés par les mots : « à des personnes physiques ou morales » ;

h) (*nouveau*) Après le vingt-septième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« À titre subsidiaire et à titre transitoire pour une période de six ans, elles peuvent également acquérir dans le cadre de l'article L. 261-1, à due concurrence de leurs apports, des logements mentionnés à l'article L. 411-2 auprès d'une société civile immobilière dans laquelle elles détiennent des parts et dont l'unique objet est la construction d'immeubles d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation en vue de leur vente, à la condition que cette société réalise au moins 25 % de logements mentionnés à l'article L. 411-2 et soit constituée pour une durée n'excédant pas cinq ans. » ;

⑤⑥ 6° *bis* (*nouveau*) Le sixième alinéa de l'article L. 445-2 est complété par deux phrases ainsi rédigées :

⑤⑦ « Toutefois, pendant la durée de la première convention, il peut être procédé par avenant à la fixation de ce montant maximal total des loyers, dans le respect des dispositions relatives au classement des immeubles de l'article L. 445-1. Cette fixation prend effet au début d'une année civile. » ;

⑤⑧ 7° Le deuxième alinéa de l'article L. 442-8-1 est complété par les mots : « en vue de les sous-louer » ;

⑤⑨ 8° Après l'article L. 442-8-1, il est inséré un article L. 442-8-1-1 ainsi rédigé :

- ⑥⑩ « *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 :
- ⑥⑪ « 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 ;
- ⑥⑫ « 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.
- ⑥⑬ « Les organismes mentionnés au présent I peuvent également, à titre subsidiaire, donner en location aux organismes mentionnés aux 1° et 2° du présent article des logements conventionnés en application de l'article L. 351-2 du présent code, en vue de proposer des places d'hébergement d'urgence et d'hébergement relais, destinées aux personnes mariées, liées par un pacte civil de solidarité ou vivant maritalement qui se trouvent dans une situation d'urgence, attestée par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre I^{er} du code civil, ou sont victimes de violences au sein du couple attestées par le récépissé du dépôt d'une plainte par la victime, dès lors que les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.
- ⑥⑭ « II. – Les personnes hébergées dans le cadre du I ne sont pas assimilées à des locataires ou à des sous-locataires et l'article L. 442-8-2 ne leur est pas applicable. »

Article 49 bis (nouveau)

- ① I. – Au *a* du 4° de l'article 207 du code général des impôts, les mots : « huitième et neuvième » sont remplacés par les mots : « huitième, neuvième et dixième ».
- ② II. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

Article 49 ter (nouveau)

I. – L'article L. 421-20 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

a) Au deuxième alinéa, les mots : « un compte ouvert » sont remplacés par les mots : « des comptes à vue et des comptes sur livret ouverts » ;

b) À la fin du dernier alinéa, les mots : « premier livret de la Caisse nationale d'épargne ou des caisses d'épargne et de prévoyance » sont remplacés par les mots : « livret A ».

II. – Le second alinéa de l'article L. 421-22 du même code est ainsi modifié :

a) Le mot : « ouvert » est remplacé par les mots : « , un compte à vue et un compte sur livret ouverts » ;

b) À la fin, les mots : « premier livret de la Caisse nationale d'épargne ou des caisses d'épargne et de prévoyance » sont remplacés par les mots : « livret A ».

Article 49 quater (nouveau)

Le troisième alinéa de l'article L. 221-3 du code monétaire et financier est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Toutefois, les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent ouvrir un ou plusieurs livrets A auprès des établissements de crédit mentionnés à l'article L. 221-1. »

Article 50

① I. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

② 1° Le dernier alinéa de l'article L. 365-1 est complété par les mots : « et financées en conformité à la décision 2012/21/UE 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'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général » ;

- ③ 2° Au sixième alinéa de l'article L. 411-2, après le mot : « bénéficient », sont insérés les mots : « , en conformité à la décision 2012/21/UE 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'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général, » ;
- ④ 3° Au début de l'article L. 481-1, sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑤ « 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'État.
- ⑥ « 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. » ;
- 3° bis (nouveau) L'article L. 481-6 est ainsi rédigé :
- « Art. L 481-6. – Les conseils d'administration des sociétés d'économie mixte gérant des logements sociaux comprennent des représentants de leurs locataires.
- « Les représentants des locataires ne prennent pas part au vote sur les questions qui n'ont pas d'incidence sur la gestion des logements de l'organisme.
- « Les représentants des locataires sont élus sur des listes de candidats présentées par des associations œuvrant dans le domaine du logement social.
- « Ces associations doivent être indépendantes de tout parti politique ou organisation philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale et ne pas poursuivre des intérêts collectifs qui seraient en contradiction avec les objectifs du logement social fixés par le présent code.
- « Un décret en Conseil d'État détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent article. » ;
- ⑦ 4° Le chapitre I^{er} du titre VIII du livre IV est complété par un article L. 481-8 ainsi rédigé :

- ⑧ « *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.
- ⑨ « 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. »
- ⑩ II. – Un décret en Conseil d'État 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 résultant 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.
- ⑪ III. – L'article L. 481-8 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction résultant du 4^o du I du présent article, entre en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2015.

Article 51

- ① I. – L'article L. 353-9-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1^o Le premier alinéa est ainsi modifié :
- ③ a) À la première phrase, la référence : « *d* de l'article 17 » est remplacée par la référence : « I de l'article 17-1 » ;
- ④ b) À la seconde phrase, le mot : « troisième » est remplacé par le mot : « deuxième » ;
- ⑤ 2^o Le second alinéa est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑥ « 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 au premier alinéa 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.

- ⑦ « Pour les société 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 précitée, sauf accord des associations représentatives de locataires ou des locataires dans les conditions fixées à 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. »
- ⑧ II (*nouveau*). – À la première phrase du premier alinéa du III de l'article 210 de la loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011, la date : « 2013 » est remplacée par la date : « 2016 » et la référence : « d de l'article 17 » est remplacée par la référence : « I de l'article 17-1 ».

Article 51 bis (*nouveau*)

Une fois l'enquête sur l'application du supplément de loyer de solidarité en 2013 finalisée, le Gouvernement transmet au Parlement un rapport sur ses résultats ainsi que le bilan du dispositif depuis sa mise en œuvre.

Article 52

- ① I. – L'article L. 421-6 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Après le 3°, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- ③ « À 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.
- ④ « Dans ce cas, au plus tard à la même date, après mise en demeure, le représentant de l'État dans le département prononce, selon des modalités définies par décret en Conseil d'État, le rattachement d'un office public communal à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat dont la commune est membre. » ;

- ⑤ 2° Le dernier alinéa est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :
- ⑥ « 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.
- ⑦ « Dès lors que la commune à laquelle il est rattaché devient membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, l'office public de l'habitat ne peut plus être rattaché à cette commune. Le changement de rattachement s'opère dans un délai de quatre ans à compter de l'installation du conseil communautaire de l'établissement public de coopération intercommunale nouvellement constitué ou de la transmission au représentant de l'État dans le département de la délibération communautaire décidant d'exercer la compétence en matière d'habitat.
- ⑧ « Ce délai échu, après mise en demeure, le représentant de l'État dans le département prononce, selon des modalités définies par décret en Conseil d'État, le rattachement d'un office public communal à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat dont la commune est membre. »
- ⑨ II. – La section 1 du chapitre I^{er} du titre II du livre IV du même code est complétée par un article L. 421-7-1 ainsi rédigé :
- ⑩ « *Art. L. 421-7-1.* – À la demande du conseil d'administration de l'office public de l'habitat, l'excédent de liquidation de l'office dissous peut être attribué, notamment, à un ou plusieurs organismes d'habitations à loyer modéré ou à la collectivité territoriale ou à l'établissement public de coopération intercommunale de rattachement de l'office, par décret.
- ⑪ « 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'État 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.
- ⑫ « Sans préjudice de l'application de l'article L. 443-13 et du deuxième alinéa du présent article, 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 la dotation initiale majorée pour chaque année ayant précédé la dissolution, 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. »

⑬ III. – Après le troisième alinéa de l'article L. 443-7 du même code, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

⑭ « À 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. – L'article L. 443-11 du même code est ainsi modifié :

1° (*nouveau*) À la première phrase du huitième alinéa, après le mot : « mixte », sont insérés les mots : « ou à un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 » ;

⑮ 2° Au neuvième alinéa, la référence : « L. 321-1 » est remplacée par la référence : « L. 321-14 ».

IV bis (nouveau). – Le dernier alinéa de l'article L. 443-12 du même code est ainsi modifié :

1° À la première phrase, après le mot : « sociaux », sont insérés les mots : « ou un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 » ;

2° À la seconde phrase, après le mot : « mixte », sont insérés les mots : « ou à un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 ».

⑯ V. – Après l'article L. 443-15-2-1 du même code, il est inséré un article L. 443-15-2-2 ainsi rédigé :

⑰ « *Art. L. 443-15-2-2.* – La présente section est applicable 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 à septième alinéas de l'article L. 443-7 et des articles L. 443-9, L. 443-14 et L. 443-15. Toutefois, la présente section n'est pas applicable 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. »

- ⑫ VI. – Le dernier alinéa de l'article L. 421-6 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction résultant du 2° du I du présent article, entre en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2017.

Article 53

- ① 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 :
- ② « À défaut d'opposition de la part du représentant de l'État notifiée dans le délai de deux mois à compter de la date de la réception de la demande, son avis est réputé favorable ; ».
- ③ II. – Le 4° de l'article L. 421-2 du même code est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ④ « À défaut d'opposition de la part du représentant de l'État notifiée dans le délai de deux mois à compter de la date de la réception de la demande, son avis est réputé favorable. »
- ⑤ III. – Après la première phrase du 5° de l'article L. 421-3, du dix-huitième alinéa de l'article L. 422-2 et du quinzième alinéa de l'article L. 422-3 du même code, est insérée une phrase ainsi rédigée :
- ⑥ « À défaut d'opposition de la part du représentant de l'État notifiée dans le délai de deux mois à compter de la date de la réception de la demande, son avis est réputé favorable. »
- ⑦ IV. – Le quinzième alinéa de l'article L. 422-2 et le 11° de l'article L. 422-3 du même code sont complétés par une phrase ainsi rédigée :
- ⑧ « À 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

(Supprimé)

Article 54 bis (nouveau)

À la fin du IV de l'article L. 31-10-3 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « égal au minimum autorisé en application de l'article L. 443-12 » sont remplacés par les mots : « inférieur d'au moins 10 % à l'évaluation faite par France Domaine ».

Article 54 ter (nouveau)

La première phrase du premier alinéa de l'article L. 442-6-4 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :

1° Les mots : « à compter du 5 janvier 1977 » sont supprimés ;

2° Après la seconde occurrence du mot : « ou », il est inséré le mot : « construits ».

Section 2

Réformer les missions et procédures de la Caisse de garantie du logement locatif social

Article 55

- ① I. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Le second alinéa de l'article L. 423-3 est complété par les mots : « et à la Caisse de garantie du logement locatif social » ;
- ③ 2° L'article L. 452-1 est ainsi modifié :
- ④ 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 » ;

- ⑤ b) Le dernier alinéa est ainsi rédigé :
- ⑥ « Il est institué, au sein de la caisse, un fonds de soutien à l'innovation de projets des organismes d'habitations à loyer modéré, 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, pour des actions de recherche et de développement. Ce fonds est alimenté à partir des cotisations versées à la caisse par ces organismes et géré par la caisse. » ;
- ⑦ 3° L'article L. 452-1-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ⑧ « Elle gère également les fonds institués par les articles L. 300-2 et L. 302-9-3. » ;
- ⑨ 4° Le premier alinéa de l'article L. 452-2 est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑩ « La caisse est administrée par un conseil d'administration composé de six représentants de l'État, de trois représentants de l'Union sociale pour l'habitat regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré, d'un représentant de la fédération des sociétés d'économie mixte et d'un représentant des fédérations des organismes agréés en application de l'article L. 365-2 ainsi que d'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.
- ⑪ « Une fois par an, les représentants des collectivités territoriales compétentes en matière d'habitat sont associés, avec voix consultative, aux délibérations qui fixent les orientations et priorités de la caisse au cours de l'exercice suivant. » ;
- ⑫ 5° L'article L. 452-2-1 est ainsi rédigé :
- ⑬ « *Art. L. 452-2-1.* – Une commission de réorganisation des organismes de logement locatif social est placée auprès du conseil d'administration de la caisse mentionnée 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 des entreprises publiques locales 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. » ;

- ⑭ 6° Après l'article L. 452-2-1, il est inséré un article L. 452-2-2 ainsi rédigé :
- ⑮ « *Art. L. 452-2-2.* – Aucun membre du conseil d'administration ne peut prendre part au vote dans une affaire où il a un intérêt personnel et direct.
- ⑯ « 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.~~ » ;
- ⑰ 7° L'article L. 452-4 est ainsi modifié :
- ⑱ a) Le premier alinéa est ainsi modifié :
- ⑲ – à la première phrase, les mots : « au premier trimestre de » sont supprimés ;
- ⑳ – la seconde phrase est complétée par les mots : « de l'année précédant l'année de contribution » ;
- ㉑ b) Les deuxième et troisième alinéas sont ainsi rédigés :
- ㉒ « 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.
- ㉓ « 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'État. 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. » ;

- ②4 c) À la fin de la seconde phrase du quatrième alinéa, les mots : « du dernier exercice clos » sont remplacés par les mots : « de l'année précédant celle de la contribution » ;
- ②5 d) Le dernier alinéa est ainsi rédigé :
- ②6 « 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. » ;
- ②7 8° Les trois premiers alinéas de l'article L. 452-4-1 sont ainsi rédigés :
- ②8 « 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 mentionnés 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 :
- ②9 « 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 ;
- ③0 « 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'État. 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. »

- ③ I. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

Article 55 bis (nouveau)

Pour la mise en œuvre du dispositif de mutualisation compris dans le pacte d'objectifs et de moyens pour la mise en œuvre du plan d'investissement pour le logement, signé le 8 juillet 2013 entre l'État et l'Union sociale pour l'habitat et les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré, l'Union sociale pour l'habitat peut demander à la Caisse de garantie du logement locatif social de se prononcer sur la conformité des données qui lui sont transmises à celles les plus récentes qui lui sont déclarées au titre :

1° Des loyers, indemnités d'occupation ou redevances appelés, ainsi que des montants versés en application de l'article L. 452-4 du code de la construction et de l'habitation ;

2° Du nombre de logements et d'unités de logements-foyers en application du *a* de l'article L. 452-4-1 du même code.

CHAPITRE IV

Élargir les délégations de compétence en matière de politique du logement

Article 56

- ① I. – Le titre préliminaire du livre III du code de la construction et de l’habitation est ainsi modifié :
- ② 1° L’article L. 301-5-1 est ainsi modifié :
- ③ a) Les deux premiers alinéas sont remplacés par des I à VI ainsi rédigés :
- ④ « I. – Le présent article concerne 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.
- ⑤ « II. – Les établissements mentionnés au I peuvent demander à conclure une convention avec l’État, par laquelle celui-ci leur délègue les compétences mentionnées aux IV et V.
- ⑥ « Le représentant de l’État 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.
- ⑦ « Cette convention est conclue pour une durée de six ans renouvelable.
- ⑧ « Elle ne peut pas être conclue ou renouvelée avec un établissement public de coopération intercommunale lorsque le représentant de l’État 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.
- ⑨ « Elle peut être dénoncée par le représentant de l’État, après avis du comité régional de l’habitat, lorsque les résultats du bilan triennal d’exécution du programme local de l’habitat mentionné au second alinéa de l’article L. 302-3 sont manifestement insuffisants par rapport aux objectifs définis dans la convention.

- ⑩ « 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.
- ⑪ « Elle précise, par commune, les objectifs et actions menées dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne.
- ⑫ « 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.
- ⑬ « IV. – Lorsqu'une convention de délégation est conclue, la délégation porte obligatoirement sur les compétences suivantes :
- ⑭ « 1° L'attribution des aides au logement locatif social et la notification aux bénéficiaires ;
- ⑮ « 2° L'attribution des aides en faveur de l'habitat privé par délégation de l'Agence nationale de l'habitat.
- ⑯ « V. – La délégation peut également porter sur tout ou partie des compétences suivantes :
- ⑰ « 1° La garantie du droit à un logement décent et indépendant mentionné au présent chapitre 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'État 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'État ;
- ⑱ « 2° La mise en œuvre de la procédure de réquisition avec attributaire prévue aux articles L. 642-1 à L. 642-28 ;
- ⑲ « 3° 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 articles L. 345-2-2 et L. 345-2-3 du code de l'action sociale et des familles, ainsi que le financement des organismes et dispositifs qui y contribuent, mentionnés au 8° du I de l'article L. 312-1 et aux articles L. 322-1 et L. 345-2 du même code et aux articles L. 365-1, L. 631-11 et L. 633-1 du présent code.

- ⑳ « 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. » ;
- ㉑ *b)* Le troisième alinéa est ainsi modifié :
- ㉒ – au début de la première phrase, les mots : « L'établissement public de coopération intercommunale attribue les » sont remplacés par les mots : « Elle définit les conditions d'attribution des » ;
- ㉓ – au début de la troisième phrase, les mots : « La convention » sont remplacés par le mot : « Elle » ;
- ㉔ *c)* Au début de la première phrase du 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 » ;
- ㉕ *d)* Au début des cinquième, septième et dixième alinéas, les mots : « La convention » sont remplacés par le mot : « Elle » et, au sixième alinéa, les mots : « la convention » sont remplacés par le mot : « elle » ;
- ㉖ *e)* Les deux derniers alinéas sont supprimés ;
- ㉗ 2° L'article L. 302-1 est ainsi modifié :
- ㉘ *a)* Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- ㉙ *b)* Au début du troisième alinéa, est ajoutée la mention : « II. – » ;
- ㉚ *c)* Au quatrième alinéa, après le mot : « logement », sont insérés les mots : « et l'hébergement » ;
- ㉛ *d)* Le cinquième alinéa est ainsi modifié :

- ③② – au début, est ajoutée la mention : « III. – » ;
- ③③ – à la seconde phrase, la référence : « troisième alinéa » est remplacée par la référence : « III » ;
- ③④ e) Le septième alinéa est ainsi modifié :
- ③⑤ – au début, est ajoutée la mention : « IV. – » ;
- ③⑥ – après le mot : « respect », sont insérés les mots : « du droit au logement et » ;
- ③⑦ f) Le neuvième alinéa est ainsi rédigé :
- ③⑧ « – 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. À 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 ; »
- ③⑨ g) Le dernier alinéa est supprimé ;
- ④⑩ 3° Au deuxième alinéa de l'article L. 302-2, les mots : « plan local d'urbanisme » sont remplacés par les mots : « schéma de cohérence territoriale et de documents d'urbanisme » ;
- ④⑪ 4° La section 2 du chapitre II est complétée par des articles L. 302-4-2 et L. 302-4-3 ainsi rédigés :
- ④⑫ « *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'État 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 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.
- ④⑬ « 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 maximale d'un an, après accord du représentant de l'État 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.

- ④④ « La prorogation mentionnée au premier alinéa du présent II peut être renouvelée deux fois, dans les mêmes conditions que celles prévues pour la prorogation initiale.
- ④⑤ « *Art. L. 302-4-3.* – Les articles L. 302-1, L. 302-2, L. 302-3, L. 302-4 et L. 302-4-2 sont applicables à la métropole de Lyon créée par l'article L. 3611-1 du code général des collectivités territoriales. »
- ④⑥ *I bis (nouveau).* – Après le mot : « rattachés », la fin du deuxième alinéa de l'article L. 445-1 du même code est ainsi rédigée : « ainsi que pour les organismes disposant d'un patrimoine représentant plus de 20 % du parc social sur leur territoire. Ils peuvent l'être pour les autres organismes disposant d'un patrimoine sur leur territoire. »
- ④⑦ II. – Les conventions conclues en application de l'article L. 301-5-1 du code de la construction et l'habitation, dans sa rédaction antérieure à la promulgation de la présente loi, peuvent faire l'objet d'un avenant pour prendre en compte les articles L. 301-5-1 et L. 301-5-1-1 tels que modifiés par la présente loi.
- ④⑧ III. – 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

Réformer la gouvernance de la participation des employeurs à l'effort de construction

Article 57

- ① 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 ».
- ② II. – Le même code est ainsi modifié :
- ③ 1° L'article L. 313-3 est ainsi modifié :
- ④ a) Le premier alinéa est ainsi rédigé :
- ⑤ « 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 emprunts de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement ainsi que, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, 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. » ;
- ⑥ b) Au *f*, après le mot : « 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 » ;
- ⑦ c) Au début du dixième alinéa, les mots : « Ces interventions » sont remplacés par les mots : « Les interventions mentionnées aux *a* à *g* » ;
- ⑧ d) Au onzième alinéa, les mots : « ressources consacrées aux » sont remplacés par les mots : « interventions au titre des » ;
- ⑨ e) Les deux derniers alinéas sont remplacés par six alinéas ainsi rédigés :

- ⑩ « Une fraction des ressources mentionnées au premier alinéa du présent article ainsi que les produits financiers constatés sur les emplois de la participation des employeurs à l'effort de construction sont affectés 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.
- ⑪ « 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 et le montant maximal annuel affecté au financement des investissements et des charges nécessaires au fonctionnement des organismes mentionnés au douzième alinéa et de l'union sont fixés par convention conclue entre l'État et l'Union des entreprises et des salariés pour le logement. Cette convention fixe les grands axes de la répartition des enveloppes consacrées aux emplois sur les territoires. Elle est établie pour une durée de cinq ans. Elle est publiée au *Journal officiel*.
- ⑫ « La convention mentionnée au treizième alinéa détermine les modalités de règlement des différends relatifs à l'interprétation ou au respect de ses dispositions.
- ⑬ « Au cours de la troisième année d'application de la convention mentionnée au même alinéa, après évaluation de ses premières années d'application, une concertation est engagée entre l'État 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.
- ⑭ « 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.
- ⑮ « 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. Ce document est déposé sur le bureau des assemblées parlementaires et distribué au moins cinq jours francs avant l'examen, par

l'Assemblée nationale, en première lecture, de l'article d'équilibre du projet de loi de finances de l'année. » ;

⑩ 2° L'article L. 313-8 est ainsi modifié :

⑪ a) La référence : « et L. 612-3 » est remplacée par les références : « , L. 612-3 et L. 612-4 », les mots : « fixés par décret en Conseil d'État » sont supprimés et la référence : « et L. 612-2 » est remplacée par les références : « L. 612-1, L. 612-2 et L. 612-4 » ;

⑫ b) Sont ajoutés une phrase et un alinéa ainsi rédigés :

⑬ « Ces organismes établissent également un rapport de gestion de l'organisme publié dans les mêmes conditions que leurs comptes annuels.

⑭ « 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. » ;

⑮ 3° (*Supprimé*)

⑯ 4° L'article L. 313-14 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

⑰ « L'agence en informe l'Union des entreprises et des salariés pour le logement. » ;

⑱ 5° L'article L. 313-15 est ainsi modifié :

⑲ a) Au premier alinéa, le mot : « judiciaire » est remplacé par les mots : « pour quelque cause que ce soit, » et, après le mot : « liquidation », sont insérés les mots : « ou la situation active et passive ainsi que de l'ensemble des droits et obligations de l'organisme » ;

⑳ b) Les deuxième et troisième alinéas sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

㉑ « L'organisme mentionné au premier alinéa 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 nationale de contrôle du logement social. » ;

㉒ 6° L'article L. 313-17 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

- ③③ « 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. » ;
- ③④ 7° Le troisième alinéa de l'article L. 313-18 est supprimé ;
- ③⑤ 8° L'article L. 313-19 est ainsi modifié :
- ③⑥ a) Après le 2°, il est inséré un 2° *bis* ainsi rédigé :
- ③⑦ « 2° *bis* Conclut avec l'État la convention prévue à l'article L. 313-3. Cette convention s'impose à l'ensemble des associés collecteurs ; »
- ③⑧ 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 » ;
- ③⑨ c) Le 3° est complété par deux alinéas ainsi rédigés :
- ④① « À 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.
- ④② « 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 ; »
- ④③ d) Au deuxième alinéa du 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 » ;
- ④④ e) Le dernier alinéa du 5° est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :
- ④⑤ « – 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 ;

- ④⑤ « – 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 ; »
- ④⑥ *f)* Le dernier alinéa du 6° est remplacé par quatre alinéas ainsi rédigés :
- ④⑦ « – le suivi et l'évaluation de la gestion et l'amélioration 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 ;
- ④⑧ « – 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, 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 ;
- ④⑨ « – la cohérence des interventions et de l'organisation territoriales des associés collecteurs et de leurs filiales. À cette fin, l'union approuve les fusions entre les organismes collecteurs mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 313-18 ;
- « – l'animation du réseau des organismes collecteurs associés dont elle assure à ce titre un suivi financier et comptable ; »
- ④⑩ *g)* Le 7° est ainsi rédigé :
- ④⑪ « 7° Élabore, dans l'intérêt commun et pour la mise en œuvre de ses missions définies au présent article, des directives.
- ④⑫ « 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° 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° du présent article, des directives en tant que ces filiales et organismes sont concernés.

- ⑤③ « 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 ; »
- ⑤④ *h)* Le 8° est ainsi modifié :
- ⑤⑤ – au premier alinéa, le mot : « nationales » est supprimé ;
- ⑤⑥ – il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- ⑤⑦ « L'union peut saisir l'Agence nationale de contrôle du logement social des manquements des associés collecteurs aux directives mentionnées au 7° ; »
- ⑤⑧ *i)* Après le 9°, sont insérés des 10° à 13° ainsi rédigés :
- ⑤⑨ « 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'habitations à loyer modéré ;
- ⑥⑩ « 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 ;
- ⑥⑪ « 12° Établit 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.
- ⑥⑫ « 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 au premier alinéa du présent 12° ;
- ⑥⑬ « 13° Peut, en cas de non-respect caractérisé d'une de ses directives ou d'un de ses avis pris en application, respectivement, des 7° et 8°, ainsi que des objectifs fixés en application du 3°, exiger de ses associés collecteurs la révocation de leurs directeurs généraux, dans les conditions prévues par ses statuts. » ;
- ⑥⑭ *j)* Le dernier alinéa est supprimé ;
- ⑥⑮ 9° L'article L. 313-20 est ainsi modifié :

- ⑥⑥ a) À la première phrase du deuxième alinéa du V, après le mot : « contribution », sont insérés les mots : « , le cas échéant sans contrepartie, » ;
- ⑥⑦ b) Au quatrième alinéa du même V, après le mot : « transferts », sont insérés les mots : « ou nantissements » ;
- ⑥⑧ c) Après le sixième alinéa du V, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑥⑨ « 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. » ;
- ⑦⑩ d) Au VI, après le mot : « fonctionnement », sont insérés les mots : « du fonds d'intervention, » ;
- ⑦⑪ e) Il est ajouté un VII ainsi rédigé :
- ⑦⑫ « 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.
- ⑦⑬ « Les créances cédées ou données en nantissement à l'union dans les conditions prévues au premier alinéa du présent VII 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.
- ⑦⑭ « Ces cessions ou nantissements sont soumis aux obligations prévues aux articles L. 313-23 à L. 313-29 du même code à l'exception de celles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 313-23 dudit code.
- ⑦⑮ « Les cessions ou nantissements de créances des associés collecteurs à l'union peuvent ne pas faire l'objet de contreparties. » ;
- ⑦⑯ 10° L'article L. 313-21 est ainsi modifié :
- ⑦⑰ a) Le premier alinéa est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :
- ⑦⑱ « 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.

- 79) « 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.
- 80) « Lorsque l'union est administrée par un conseil d'administration, les fonctions de président sont incompatibles avec les fonctions de directeur général. » ;
- 81) *b)* Au deuxième alinéa, après les mots : « conseil de surveillance », sont insérés les mots : « ou le conseil d'administration » ;
- 82) *c)* Le dernier alinéa est supprimé ;
- 83) 11° L'article L. 313-22 est ainsi modifié :
- 84) *a)* Le premier alinéa est ainsi rédigé :
- 85) « 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. » ;
- 86) *b)* Au second alinéa, après le mot : « surveillance », sont insérés les mots : « ou au conseil d'administration » ;
- 87) *c)* Sont ajoutés trois alinéas ainsi rédigés :
- 88) « 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.
- 89) « 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.
- 90) « 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. » ;

- 91 12° L'article L. 313-23 est ainsi modifié :
- 92 a) La fin de la troisième phrase du premier alinéa est complétée par les mots : « ou au conseil d'administration » ;
- 93 b) Au troisième alinéa, après le mot : « délibération, », sont insérés les mots : « demander conjointement une deuxième délibération. Dans le même délai, ils peuvent » ;
- 94 c) Le quatrième alinéa est complété par les mots : « ou avec l'atteinte des fins mentionnées à l'article L. 313-19 » ;
- 95 d) Après le quatrième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- 96 « – aux délibérations compromettant le remboursement des emprunts souscrits par l'union ;
- 97 « – aux délibérations fixant pour l'union un budget manifestement surévalué au regard de ses missions ; »
- 98 e) Le dernier alinéa est complété par les mots : « ou à la convention mentionnée à l'article L. 313-3 » ;
- 99 13° L'article L. 313-25 est ainsi modifié :
- 100 a) À la fin de la seconde phrase du premier alinéa, les mots : « dans la limite d'un plafond fixé par l'autorité administrative » sont supprimés ;
- 101 b) À la première phrase du troisième alinéa, le mot : « qui » est remplacé par les mots : « , dans la limite d'un plafond fixé par arrêté. Ce montant » ;
- 102 c) Le dernier alinéa est supprimé ;
- 103 14° Le premier alinéa de l'article L. 313-26-2 est complété par deux phrases ainsi rédigées :
- 104 « 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'État dans le département ou, en Île-de-France, dans la région, fixe les modalités d'application du présent alinéa. » ;
- 105 15° Après le mot : « modéré », la fin du premier alinéa de l'article L. 313-27 est ainsi rédigée : « 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. » ;

- ⑩⑥ 16° L'article L. 313-28 est ainsi modifié :
- ⑩⑦ a) À la première phrase du premier alinéa, après le mot : « sociétés », il est inséré le mot : « immobilières » ;
- ⑩⑧ b) Au dernier alinéa, le mot : « sera » est remplacé par le mot : « est » ;
- ⑩⑨ 17° À l'article L. 313-29, les 1° à 7° sont remplacés par des 1° et 2° ainsi rédigés :
- ⑩⑩ « 1° Les personnes tombant sous le coup des interdictions prévues aux articles L. 241-3 et L. 241-4 ;
- ⑩⑪ « 2° Pendant un délai de dix ans, les personnes interdites et les personnes suspendues en application de l'article L. 342-13. » ;
- ⑩⑫ 18° L'article L. 313-32-1 est abrogé ;
- ⑩⑬ 19° Le deuxième alinéa de l'article L. 313-33 est ainsi rédigé :
- ⑩⑭ « Trois commissaires du Gouvernement représentent l'État 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 du même 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. » ;
- ⑩⑮ 20° Le deuxième alinéa de l'article L. 313-34 est ainsi rédigé :
- ⑩⑯ « Trois commissaires du Gouvernement représentent l'État 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 du même 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. » ;

- ⑪⑦ 21° Le premier alinéa de l'article L. 313-35 est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ⑪⑧ « 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. » ;
- 22° (*nouveau*) L'article L. 313-36 est complété par les mots : « pris après avis des partenaires sociaux associés de l'Union d'économie sociale du logement ».
- ⑪⑨ 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.
- ⑪⑩ 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 ce même article, dans sa rédaction résultant de la présente loi.
- ⑪⑪ 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 résultant de la présente loi, sont applicables à compter des comptes de l'exercice 2015.
- ⑪⑫ 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.
- ⑪⑬ Jusqu'au 31 décembre 2014, 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'applique à ces organismes.
- ⑪⑭ À compter du 1^{er} janvier 2015, l'agrément des organismes mentionnés au premier alinéa du présent VI 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.

⑫ VII. – Le I de l'article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° (*nouveau*) À la deuxième phrase du premier alinéa, après la première occurrence du mot : « habitation, », sont insérés les mots : « notamment ceux faisant l'objet d'un bail rural ou commercial, » ;

2° Au 3°, les mots : « deux représentants de l'Union d'économie sociale du logement ainsi qu' » sont supprimés.

Article 57 bis (*nouveau*)

Le livre III du code de la construction et de l'habitation est complété par un titre VIII ainsi rédigé :

« TITRE VIII

« DISPOSITIONS RELATIVES AU TIERS-FINANCEMENT

« CHAPITRE UNIQUE

« Sociétés de tiers-financement

« *Art. L. 381-1.* – Le tiers-financement, dans le champ d'opérations de rénovation de logements, est caractérisé par l'intégration d'une offre technique, portant notamment sur la réalisation des travaux, à un service comprenant le financement partiel ou total de ladite offre, en contrepartie d'une rémunération sous forme de redevance globale, régulière et limitée dans le temps. Un décret précise le périmètre des prestations que peut couvrir le service de tiers-financement.

« *Art. L. 381-2.* – Est dite société de tiers financement toute société susceptible d'offrir au maître de l'ouvrage un service de tiers-financement tel que défini à l'article L. 381-1. »

TITRE IV

MODERNISER LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION ET D'URBANISME

CHAPITRE I^{ER}

Développement de la planification stratégique

Article 58 AA (nouveau)

À la fin de la seconde phrase du troisième alinéa du V de l'article 19 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, l'année : « 2016 » est remplacée par l'année : « 2017 ».

Article 58 A (nouveau)

- ① L'article L. 2124-18 du code général de la propriété des personnes publiques est ainsi modifié :
- ② 1° Le deuxième alinéa est ainsi rédigé :
- ③ « Du côté du val, les ouvrages, plantations, constructions, excavations et clôtures situés à moins de 19,50 mètres du pied des levées sont soumis à autorisation préfectorale. L'autorisation prescrit les mesures nécessaires pour assurer, en toutes circonstances, la sécurité des biens et des personnes, l'accès aux ouvrages de protection, leur entretien ou leur fonctionnement. » ;
- ④ 2° Le troisième alinéa est supprimé.

Article 58 B (nouveau)

- ① Après le *e* de l'article L. 422-2 du code de l'urbanisme, il est inséré un *f* ainsi rédigé :
- ② « *f*) Les ouvrages, constructions ou installations mentionnés à l'article L. 2124-18 du code général de la propriété des personnes publiques. »

Article 58

- ① I. – Le code de l’urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° L’article L. 111-1-1 est ainsi rédigé :
- ③ « *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 :*
- ④ « 1° Les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral prévues aux articles L. 145-1 à L. 146-9 ;
- ⑤ « 2° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes prévues aux articles L. 147-1 et suivants ;
- ⑥ « 3° Le schéma directeur de la région d’Île-de-France ;
- ⑦ « 4° Les schémas d’aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion ;
- ⑧ « 5° Le plan d’aménagement et de développement durable de Corse ;
- ⑨ « 6° Les chartes des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux ;
- ⑩ « 7 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 ;
- ⑪ « 8° Les objectifs de protection définis par les schémas d’aménagement et de gestion des eaux ;
- ⑫ « 9° 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° et 3° du même article L. 566-7, lorsque ces plans sont approuvés ;
- ⑬ « 10° Les directives de protection et de mise en valeur des paysages.
- ⑭ « II. – Les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur doivent prendre en compte, s’il y a lieu :
- ⑮ « 1° Les schémas régionaux de cohérence écologique ;
- ⑯ « 2° Les plans climat-énergie territoriaux ;

- ⑰ « 3° Les schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine ;
- ⑱ « 4° Les programmes d'équipement de l'État, des collectivités territoriales et des établissements et services publics ;
- ⑲ « Lorsqu'un des documents mentionnés au I du présent article et au présent II 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.
- ⑳ « 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.
- ㉑ « 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, la procédure de mise en compatibilité de ces derniers avec le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur est engagée dans un délai d'un an.
- ㉒ « Cette procédure doit être achevée dans un délai de trois ans au plus tard à compter de la date à laquelle le schéma est devenu exécutoire.
- ㉓ « 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.
- ㉔ « 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.
- ㉕ « 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.
- ㉖ « IV. – Une directive territoriale d'aménagement peut être modifiée par le représentant de l'État dans la région ou, en Corse, sur proposition du Conseil exécutif de la collectivité territoriale de Corse. Le projet de modification est soumis par le représentant de l'État dans le département à

enquête publique dans les conditions définies au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement ou, en Corse, par le conseil exécutif, aux personnes publiques associées puis à enquête publique et à l'approbation de l'Assemblée de Corse, dans les conditions définies au I de l'article L. 4424-14 du code général des collectivités territoriales.

- ②7 « 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. » ;
- ②8 2° Le premier alinéa de l'article L. 111-6-1 est ainsi rédigé :
- ②9 « 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° 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 mètres carrés de surface de plancher. Les espaces paysagers en pleine terre sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. » ;
- ③0 3° (*Supprimé*)
- 3° *bis* (*nouveau*) Le premier alinéa de l'article L. 122-1-3 est complété par une phrase ainsi rédigée :
- « En matière de déplacements, ces objectifs intègrent une approche qualitative prenant en compte les temps de déplacement. » ;
- ③1 4° L'article L. 122-1-12 est abrogé ;
- ③2 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. Le schéma de secteur peut tenir lieu de plan local d'urbanisme intercommunal dès lors qu'il porte sur le périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local de l'urbanisme, respecte les principes et objectifs des plans locaux d'urbanisme énoncés à l'article L. 123-1 du même code, à l'exception des deuxième à cinquième alinéas du II, et comprend les documents constitutifs d'un plan local d'urbanisme intercommunal mentionnés aux articles L. 123-1-2 à L. 123-1-6 et L. 123-1-8 dudit code.

- ③③ L'intégration des documents constitutifs d'un plan local d'urbanisme, et en particulier d'un dispositif réglementaire opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme, est réalisée par la procédure de modification prévue à l'article L. 122-14-1 du même code, sous réserve des cas où la révision s'impose en application de l'article L. 122-14 dudit code.
- ③④ Le projet de modification fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale et des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 121-4 du même code. Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.
- ③⑤ Le schéma de secteur tient lieu de plan local d'urbanisme jusqu'à la prochaine révision du schéma de cohérence territoriale ou jusqu'à l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal ;
- ③⑥ 6° L'article L. 122-1-16 est abrogé ;
- ③⑦ 6° bis (nouveau) À l'avant-dernier alinéa de l'article L. 122-11-1, les mots : « associées et aux communes comprises » sont remplacés par les mots : « associées, ainsi qu'aux établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme et aux communes compris » ;
- ③⑧ 7° L'article L. 122-2 est ainsi rédigé :
- ③⑨ « 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 :
- ④① « 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 ;

- ④① « 2° Les zones naturelles et agricoles dans les communes couvertes par un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu ;
- ④② « 3° Les secteurs non constructibles des cartes communales.
- ④③ « 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° du I de l'article L. 111-1-2.
- ④④ « III. – Dans les communes qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, il ne peut être délivré ni 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.
- ④⑤ « IV. – Jusqu'au 31 décembre 2016, les 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.
- ④⑥ « 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'Île-de-France prévu à l'article L. 141-1 du présent code 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. » ;
- ④⑦ 8° Après l'article L. 122-2, il est inséré un article L. 122-2-1 ainsi rédigé :
- ④⑧ « *Art. L. 122-2-1.* – Il peut être dérogé à l'article L. 122-2 avec l'accord du représentant de l'État dans le département donné 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 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.

- ④⑨ « Toutefois, jusqu'au 31 décembre 2016, lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté, la dérogation prévue au premier alinéa du présent article est accordée par l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 du présent code 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.
- ⑤⑩ « La demande de dérogation aux dispositions du III de l'article L. 122-2 du présent code est présentée par le demandeur de l'autorisation. » ;
- ⑤⑪ 9° L'article L. 122-3 est ainsi modifié :
- ⑤⑫ a) Les trois dernières phrases du I sont supprimées ;
- ⑤⑬ b) Après le premier alinéa du II, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑤⑭ « 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, d'espaces verts, de services et d'emplois. » ;
- ⑤⑮ c) Le premier alinéa du IV est ainsi modifié :
- ⑤⑯ – à la dernière phrase, après le mot : « retenu », sont insérés les mots : « répond aux critères mentionné au deuxième alinéa du II et » ;
- ⑤⑰ – est ajoutée une phrase ainsi rédigée :
- ⑤⑱ « Sans préjudice des dispositions de l'article L. 123-1-7, il ne peut être arrêté de périmètre de schéma de cohérence territoriale correspondant au périmètre d'un seul établissement public de coopération intercommunale à compter du 1^{er} juillet 2014. » ;
- ⑤⑲ 10° L'article L. 122-4 est ainsi rédigé :
- ⑥⑰ « *Art. L. 122-4.* – Le schéma de cohérence territoriale est élaboré par :
- ⑥⑱ « a) Un établissement public de coopération intercommunale compétent ;

- ⑥2 « *b*) Un syndicat mixte constitué exclusivement des communes et établissements publics de coopération intercommunale compétents compris dans le périmètre du schéma ;
- ⑥3 « *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.
- ⑥4 « 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.
- ⑥5 « 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. » ;
- ⑥6 11° L'article L. 122-4-1 est abrogé ;
- ⑥7 12° L'article L. 122-4-2 est ainsi rédigé :
- ⑥8 « *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. » ;
- ⑥9 13° Après l'article L. 122-4-2, il est inséré un article L. 122-4-3 ainsi rédigé :
- ⑦0 « *Art. L. 122-4-3.* – Lorsque le territoire classé d'un parc naturel régional n'est pas couvert ou est couvert partiellement par un ou plusieurs schémas 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. » ;
- ⑦1 14° L'article L. 122-5 est ainsi modifié :

- 72) a) Le premier alinéa est remplacé par un I ainsi rédigé :
- 73) « 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.
- 74) « 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. » ;
- 75) b) Le deuxième alinéa est ainsi rédigé :
- 76) « 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. L'article L. 122-2 ne s'applique pas aux communes et établissements publics de coopération intercommunale se retirant d'un périmètre de schéma de cohérence territoriale applicable et n'intégrant pas un nouveau périmètre de schéma de cohérence territoriale. » ;
- 77) c) Le quatrième alinéa est ainsi modifié :
- 78) – au début, est ajoutée la mention : « III. – » ;
- 79) – à la première phrase, les mots : « à l'article » sont remplacés par les références : « aux *a* et *b* de l'article » ;
- 80) d) L'avant-dernier alinéa est ainsi modifié :
- 81) – au début, est ajoutée la mention : « IV. – » ;
- 82) – aux deux premières phrases, les mots : « à l'article » sont remplacés par les références : « aux *a* et *b* de l'article » ;
- 83) e) Le dernier alinéa est remplacé par un V ainsi rédigé :
- 84) « V. – Dans le cas prévu au *c* de l'article L. 122-4, 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.

- ⑧⑤ « 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. L'article L. 122-2 ne s'applique pas aux communes et établissements publics de coopération intercommunale se retirant d'un périmètre de schéma de cohérence territoriale applicable et n'intégrant pas un nouveau périmètre de schéma de cohérence territoriale. » ;
- ⑧⑥ 15° L'article L. 122-5-2 est ainsi modifié :
- ⑧⑦ a) Au 1°, le mot : « à » est remplacé par les références : « aux *a* et *b* de » ;
- ⑧⑧ b) Au 2°, le mot : « à » est remplacé par les références : « aux *a* et *b* de » ;
- ⑧⑨ 16° Au 4° de l'article L. 122-8, le mot : « zones » est remplacé par le mot : « espaces » ;
- ⑨⑩ 17° Au dernier alinéa de l'article L. 122-1-2, la référence : « articles L. 122-1-12 et » est remplacée par les références : « I et II de l'article L. 111-1-1 et à l'article » ;
- ⑨⑪ 18° Au dernier alinéa de l'article L. 122-1-13, la référence : « L. 122-1-12 » est remplacée par la référence : « L. 111-1-1 » ;
- ⑨⑫ 19° Au premier alinéa de l'article L. 122-5-1, la référence : « du quatrième alinéa de l'article L. 122-2 » est remplacée par la référence : « de l'article L. 122-2-1 » ;
- ⑨⑬ 20° Au premier alinéa des articles L. 122-6, L. 122-6-2, L. 122-8, L. 122-11, L. 122-13, L. 122-16, aux articles L. 122-6-1, L. 122-7, à la

première phrase de l'article L. 122-9, au deuxième alinéa de l'article L. 122-11-1, aux deuxième et dernier alinéas de l'article L. 122-12, au premier alinéa du I de l'article L. 122-14, au I et au premier alinéa du II de l'article L. 122-14-1, aux premier et dernier alinéas de l'article L. 122-14-2, à la deuxième phrase du premier alinéa du II de l'article L. 122-14-3, aux premier, cinquième, neuvième, quatorzième et dernier alinéas de l'article L. 122-16-1, à la deuxième phrase de l'article L. 122-17 et au dernier alinéa de l'article L. 122-18, les références : « aux articles L. 122-4 et L. 122-4-1 » sont remplacées par la référence : « à l'article L. 122-4 » ;

94 21° Le dernier alinéa de l'article L. 150-1 est ainsi modifié :

95 a) Les références : « par l'article L. 122-1-12 » et « par l'article L. 123-1 » sont supprimées ;

96 b) La référence « L. 124-2 » est remplacée par la référence : « L. 111-1-1 ».

I bis (nouveau). – Le même code est ainsi modifié :

1° L'article L. 122-1-9 est ainsi rédigé :

« Art. L. 122-1-9. – Le document d'orientation et d'objectifs précise les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal.

« Il définit les localisations préférentielles des commerces, en prenant en compte l'objectif de la maîtrise des flux de déplacement et de marchandises et la nécessité de limiter l'étalement urbain et de préserver l'environnement, l'agriculture, les structures paysagères, l'architecture et le patrimoine bâti.

« Il 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 et la vitalité des centres-villes.

« Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, la limitation des emprises dévolues au stationnement et leur mutualisation au sein d'un même ensemble commercial. Elles portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes, sur leur qualité paysagère et architecturale ainsi que sur leur intégration dans l'environnement. » ;

2° À la seconde phrase du premier alinéa de l'article L. 122-1-15, après le mot : « les », sont insérés les mots : « projets soumis aux ».

II. – L'article L. 122-1-9 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction en vigueur antérieurement à la date de publication de la présente loi, demeure applicable aux procédures en cours si le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables a eu lieu avant cette date.

⑪⑦ III. – Le deuxième alinéa du III de l'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction résultant de la présente loi, entre en vigueur à compter du 1^{er} juillet 2015.

⑪⑧ IV. – Le code de l'environnement est ainsi modifié :

⑪⑨ 1° La dernière phrase du V de l'article L. 333-1 est remplacée par deux phrases ainsi rédigées :

⑪⑩ « Les règlements locaux de publicité prévus à l'article L. 581-14 du présent code 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 à l'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme. » ;

⑪⑪ 1° bis (nouveau) Le deuxième alinéa du III de l'article L. 331-3 est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

⑪⑫ « Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les objectifs de protection et les orientations de la charte du parc national, dans les conditions fixées à l'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme.

⑪⑬ « Les règlements locaux de publicité prévus à l'article L. 581-14 du présent code doivent être compatibles avec les objectifs de protection et les orientations de la charte du parc national. Lorsqu'un tel règlement est approuvé avant l'approbation de la charte, il doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans à compter de l'approbation de celle-ci. » ;

⑪⑭ 2° Au deuxième alinéa de l'article L. 341-16, la référence : « L. 122-2, » est supprimée ;

⑪⑮ 3° L'article L. 350-1 est ainsi modifié :

⑪⑯ a) Le III est ainsi modifié :

- ①27 – 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 » ;
- ①28 – sont ajoutés les mots : « , dans les conditions fixées à l’article L. 111-1-1 du code de l’urbanisme » ;
- ①29 b) Le V est ainsi modifié :
- ①30 – aux 1° et 2°, les mots : « d’occupation des sols » sont remplacés par les mots : « local d’urbanisme » ;
- ①31 – au 2°, 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 à l’article L. 111-1-1 du code de l’urbanisme » ;
- ①32 4° Le treizième alinéa de l’article L. 371-3 est complété par les mots : « dans les conditions fixées à l’article L. 111-1-1 du code de l’urbanisme ».
- ①33 V. – Le code de commerce est ainsi modifié :
- ①34 1° L’article L. 752-1 est ainsi modifié :
- ①35 a) Au début du premier alinéa, la mention : « I. – » est supprimée ;
- ①36 b) Le II est remplacé par un 7° et trois alinéas ainsi rédigés :
- ①37 « 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.
- « Par dérogation au 7°, n’est pas soumise à autorisation d’exploitation commerciale la création d’un point de retrait automobile d’achats au détail commandés par voie télématique, intégré à un magasin de détail ouvert au public à la date de publication de la loi n° du pour l’accès au logement et un urbanisme rénové, et n’emportant pas la création d’une surface de plancher de plus de 20 mètres carrés.
- ①38 « Le bénéficiaire de l’autorisation ou, en cas de défaillance, le propriétaire du site 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.
- ①39 « Un décret en Conseil d’État détermine les prescriptions générales régissant les opérations de démantèlement et de remise en état d’un site

mentionnées au neuvième alinéa. Il détermine également les conditions de constatation par le préfet de département de la carence de l'exploitant ou du propriétaire du site pour conduire ces opérations. » ;

①40 2° L'article L. 752-3 est complété par un III ainsi rédigé :

①41 « 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. » ;

①42 3° À l'article L. 752-5, après le mot : « 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, » ;

①43 4° Au dernier alinéa de l'article L. 752-15, après le mot : « 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 » ;

①44 5° La section 2 du chapitre II du titre V du livre VII est complétée par un article L. 752-16 ainsi rétabli :

①45 « *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. » ;

①46 6° L'article L. 752-23 est ainsi modifié :

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

①48 « 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. » ;

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

①50 « En ce qui concerne les points de retrait par la clientèle d'achats au détail, la surface mentionnée au troisième alinéa du présent article est égale à la somme des surfaces énoncées à l'article L. 752-16. »

- ①⑤① VI (*nouveau*). – À la fin de la seconde phrase du troisième alinéa du VIII de l'article 17 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, l'année : « 2016 » est remplacée par l'année : « 2017 ».

Article 58 bis (*nouveau*)

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

1° L'article L. 425-4 est ainsi rétabli :

« *Art. L. 425-4.* – Lorsque le projet est soumis à autorisation d'exploitation commerciale, le permis de construire tient lieu d'autorisation prévue à l'article L. 752-1 du code de commerce, dès lors que la demande de permis a fait l'objet d'un avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial ou, le cas échéant, de la Commission nationale d'aménagement commercial.

« À peine d'irrecevabilité, la saisine de la commission nationale par les personnes mentionnées à l'article L. 752-17 du même code est un préalable obligatoire au recours contentieux dirigé contre la décision de l'autorité administrative compétente pour délivrer le permis de construire, sauf à l'égard des moyens autres que ceux tirés de l'illégalité de l'avis mentionné au premier alinéa du présent article.

« Le présent article entre en vigueur à une date et selon des modalités fixées par décret en Conseil d'État. » ;

2° L'article L. 425-7 est abrogé ;

3° L'article L. 427-2 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 427-2.* – Conformément à l'article 3 de l'ordonnance n° 98-526 du 24 juin 1998 réglementant l'urbanisme commercial dans la collectivité territoriale de Mayotte, lorsque le projet est soumis à autorisation d'exploitation commerciale, le permis de construire tient lieu d'autorisation prévue à l'article L. 752-1 du code de commerce, dès lors que la demande de permis a fait l'objet d'un avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial ou, le cas échéant, de la Commission nationale d'aménagement commercial.

« À peine d'irrecevabilité, la saisine de la commission nationale par les personnes mentionnées à l'article L. 752-17 du même code est un préalable

obligatoire au recours contentieux dirigé contre la décision de l'autorité administrative compétente pour délivrer le permis de construire, sauf à l'égard des moyens autres que ceux tirés de l'illégalité de l'avis mentionné au premier alinéa du présent article.

« Le présent article article entre en vigueur à une date et selon des modalités fixées par décret en Conseil d'État. »

II. – Le code de commerce est ainsi modifié :

1° L'article L. 752-6 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 752-6. – I. –* Lorsqu'elle statue sur l'autorisation d'exploitation commerciale mentionnée à l'article L. 752-1, la commission départementale d'aménagement commercial se prononce en prenant en considération :

« 1° En matière d'aménagement du territoire :

« *a)* La localisation du projet et son intégration urbaine ;

« *b)* La consommation d'espace, notamment en termes de stationnement ;

« *c)* L'effet sur l'animation de la vie urbaine, rurale et de montagne ;

« *d)* L'effet du projet sur les flux de transport et son accessibilité par les transports collectifs et les modes doux ;

« 2° En matière de développement durable :

« *a)* La qualité environnementale du projet, notamment du point de vue de la performance énergétique, de la gestion des eaux pluviales, de l'imperméabilisation des sols et de la préservation de l'environnement ;

« *b)* L'insertion paysagère et architecturale du projet ;

« *c)* La prise en compte des risques et nuisances de toute nature.

« Les *a* et *b* s'appliquent également aux bâtiments existants, s'agissant des projets mentionnés aux 2° et 5° de l'article L. 752-1 ;

« 3° En matière de protection des consommateurs :

« *a)* La complémentarité des produits offerts à la vente et les canaux de distribution, notamment au profit des populations vulnérables ;

« *b*) La modernisation de l'appareil commercial favorisant la diversité, la qualité et la sécurité de l'offre aux consommateurs. »

« II. – Pour les projets dont le terrain d'implantation est situé au sein du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé et comportant les dispositions prévues à l'article L. 122-1-9 du code de l'urbanisme, la commission départementale d'aménagement commercial se prononce en prenant en considération les effets du projet mentionnés au 3° du I du présent article dès lors que le projet est compatible avec le schéma de cohérence territoriale en application de l'article L. 122-1-15 du code de l'urbanisme. » ;

2° Au premier alinéa de l'article L. 752-15, les mots : « l'octroi du permis de construire s'il y a lieu, ou avant » sont supprimés ;

3° L'article L. 752-17 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 752-17.* – Lorsque la réalisation du projet nécessite un permis de construire, le demandeur, le représentant de l'État dans le département, le maire de la commune d'implantation mentionné au *a* du 1° du II de l'article L. 751-2, le président du syndicat mixte ou de l'établissement public de coopération intercommunale mentionné au *e* du même 1°, toute association de protection des consommateurs et tout acteur économique ou représentant d'acteurs économiques, dont l'activité est susceptible d'être impactée par le projet, peuvent, dans un délai d'un mois, introduire un recours contre l'avis de la commission départementale d'aménagement commercial.

« La Commission nationale d'aménagement commercial émet un avis qui se substitue à celui de la commission départementale. En l'absence d'avis exprès de la commission nationale dans le délai de quatre mois à compter de sa saisine, l'avis de la commission départementale d'aménagement commercial est réputé confirmé.

« À peine d'irrecevabilité, la saisine de la commission nationale par les personnes mentionnées au premier alinéa est un préalable obligatoire au recours contentieux dirigé contre la décision de l'autorité administrative compétente pour délivrer le permis de construire, sauf à l'égard des moyens autre que ceux tirés de l'illégalité de l'avis mentionné au deuxième alinéa.

« Lorsque la réalisation du projet ne nécessite pas de permis de construire, le représentant de l'État dans le département, le maire de la commune d'implantation mentionné au *a* du 1° du II de l'article L. 751-2,

le président de l'établissement public de coopération intercommunale mentionné au *b* du même 1°, de celui mentionné au *e* dudit 1° ou le président du syndicat mixte mentionné au même *e* et toute personne ayant intérêt à agir, peuvent, dans un délai d'un mois, introduire un recours contre la décision de la commission départementale d'aménagement commercial.

« La Commission nationale d'aménagement commercial émet une décision qui se substitue à celle de la commission départementale. En l'absence de décision expresse de la commission nationale dans le délai de quatre mois à compter de sa saisine, la décision de la commission départementale d'aménagement commercial est réputée confirmée.

« À peine d'irrecevabilité, la saisine de la commission nationale est un préalable obligatoire au recours contentieux.

« Ce recours est également ouvert au médiateur du cinéma lorsque la commission départementale statue en matière d'aménagement cinématographique. » ;

4° À l'article L. 752-18, les mots : « le permis de construire ne peut être accordé ni la réalisation » sont remplacés par les mots : « la réalisation du projet ne peut être ».

Article 58 *ter* (nouveau)

Les territoires d'un département, d'une région ou d'un bassin de vie qui leur sont contigus, disposant d'un schéma de cohérence territoriale approuvé, peuvent co-élaborer, en collaboration avec les services de l'État, de la région et du département, un inter-SCOT, ayant vocation à constituer une vision commune et co-construite des équilibres et objectifs d'aménagement du territoire, d'affectation de l'espace et de développement durable du territoire de l'inter-SCOT, pour la période de validité des schémas de cohérence territoriale.

L'inter-SCOT est approuvé par deux tiers au moins des assemblées délibérantes des schémas de cohérence territoriale locaux représentant au moins deux tiers de la population du territoire de l'inter-SCOT, dont les métropoles et toute entité urbaine représentant au moins un quart de la population, ainsi que par le conseil régional et le conseil général.

Les schémas directeurs régionaux et départementaux sectoriels doivent être mis en conformité avec les dispositions de l'inter-SCOT qui leur sont opposables et peuvent faire l'objet d'une charte de mise en œuvre entre les parties ayant approuvé l'inter-SCOT.

L'inter-SCOT est révisable tous les six ans, selon la même procédure. À défaut d'une telle révision, l'inter-SCOT devient caduc.

CHAPITRE II

Mesures relatives à la modernisation des documents de planification communaux et intercommunaux

Section 1

Prise en compte de l'ensemble des modes d'habitat

Article 59

- ① I. – À l'intitulé du chapitre IV du titre IV du livre IV du code de l'urbanisme, le mot : « caravanes » est remplacé par les mots : « résidences mobiles ou démontables ».
- ② II. – L'article L. 444-1 du même code est ainsi modifié :
- ③ 1° À 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 » ;
- ④ 2° Est ajoutée une phrase ainsi rédigée :
- ⑤ « 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. »
- ⑥ III. – L'article L. 111-4 du même code est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

- ⑦ « 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.
- ⑧ « Un décret en Conseil d'État définit les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect de ces conditions d'hygiène et de sécurité. »
- ⑨ IV. – L'article L. 121-1 du même code est ainsi modifié :
- ⑩ 1° Le 1° est complété par un *d* ainsi rédigé :
- ⑪ « *d*) Les besoins en matière de mobilité et de transport de marchandises ; »
- ⑫ 2° Au 1° *bis*, après le mot : « paysagère », il est inséré le mot : « notamment » ;
- ⑬ 3° Le 2° est ainsi modifié :
- ⑭ *a*) Les mots : « en matière » sont remplacés par les mots : « de l'ensemble des modes » ;
- ⑮ *b*) Les mots : « et de développement des transports collectifs » sont remplacés par les mots : « motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ».

Section 2

Modernisation des cartes communales

Article 60

- ① I. – Le 2° du II de l'article L. 121-10 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :
- ② « 2° Les cartes communales qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil,

du 27 juin 2001, précitée 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'État ; ».

- ③ II. – L'article L. 124-2 du même code est ainsi modifié :
- ④ 1° Les trois premières phrases du troisième alinéa sont remplacées par cinq phrases ainsi rédigées :
- ⑤ « 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. À 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. » ;
- ⑥ 2° À la seconde phrase du quatrième alinéa, le mot : « zones » est remplacé par le mot : « espaces » ;
- ⑦ 3° La dernière phrase du sixième alinéa est ainsi rédigée :
- ⑧ « 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. » ;
- ⑨ 4° Le dernier alinéa est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :
- ⑩ « 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.
- ⑪ « 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.

- ⑫ « 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, dans un délai de deux ans à compter de l'intégration ou de la fusion, 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. 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. »
- ⑬ III. – L'article L. 126-1 du même code est ainsi modifié :
- ⑭ 1° Au premier alinéa, après le mot : « urbanisme », sont insérés les mots : « et les cartes communales » ;
- ⑮ 2° À la première phrase du deuxième alinéa, après le mot : « urbanisme », sont insérés les mots : « ou à la carte communale » ;
- ⑯ 3° Le troisième alinéa est ainsi modifié :
- ⑰ a) À la première phrase, après les mots : « du plan », sont insérés les mots : « ou de la carte communale » et, après les mots : « au plan », sont insérés les mots : « ou à la carte » ;
- ⑱ b) À la seconde phrase, après le mot : « plan », sont insérés les mots : « ou la carte ».
- ⑲ 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 ».
- ⑳ V. – Les 1° et 2° du II et le 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

- ① I. – Le *a* de l'article L. 422-1 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :
- ② « *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 ; ».
- ③ II. – À la première phrase du 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 » 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 » ;
- ④ III. – Le premier alinéa de l'article L. 422-8 du même code, dans sa rédaction résultant du II, entre en vigueur à compter du 1^{er} juillet 2015. Toutefois, lorsque les seuils mentionnés au même premier alinéa sont dépassés en raison de la création après le 1^{er} juillet 2015 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 à compter de la création de cet établissement.
- ⑤ Une convention entre l'État et la collectivité locale définit l'étendue et les modalités de cette mise à disposition des services déconcentrés de l'État. Pour les collectivités qui sont tenues de mettre fin au recours à la mise à disposition des services de l'État, une convention de transition peut être établie pour définir les modalités d'accompagnement de l'État.

IV (*nouveau*). – L'article L. 424-5 du même code est ainsi rédigé :

« Art. L. 424-5. – La décision de non-opposition à une déclaration préalable ou le permis de construire ou d'aménager ou de démolir, tacite ou explicite, ne peuvent être retirés que s'ils sont illégaux et dans le délai de trois mois suivant la date de ces décisions. Passé ce délai, la décision de non-opposition et le permis ne peuvent être retirés que sur demande expresse de leur bénéficiaire. »

Section 4

Transformation des plans d'occupation des sols en plans locaux d'urbanisme

Article 62

- ① I. – L'article L. 123-19 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° Au dernier alinéa, la référence : « la dernière phrase du cinquième alinéa » est remplacée par la référence : « le deuxième alinéa du IV » ;
- ③ 2° Sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :
- ④ « Les plans d'occupation des sols qui n'ont pas été mis en forme de plan local d'urbanisme, en application des articles L. 123-1 et suivants, au plus tard le 31 décembre 2015 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. À compter du 1^{er} janvier 2016, 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.
- ⑤ « Toutefois, lorsqu'une procédure de révision du plan d'occupation des sols a été engagée avant le 31 décembre 2015, cette procédure peut être menée à terme en application des articles L. 123-1 et suivants, dans leur rédaction en vigueur avant la publication de la loi n° du pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, sous réserve d'être achevée au plus tard trois ans à compter de la publication de cette même 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. »

- ⑥ II. – L'article L. 422-6 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ⑦ « Le premier alinéa s'applique 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

- ① I. – Le code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :
- ② 1° Le I de l'article L. 5214-16 est ainsi modifié :
- ③ a) Au premier alinéa, les mots : « des compétences » sont remplacés par les mots : « les compétences » ;
- ④ b) Le 1° est ainsi rédigé :
- ⑤ « 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 ; »
- ⑥ 2° Au 2° de l'article L. 5214-23-1 et au 2° du I de l'article L. 5216-5, après le mot : « secteur ; », sont insérés les mots : « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ; ».
- ⑦ II. – 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.

- ⑧ III (*nouveau*). – Par dérogation à l'article L. 5214-16 du code général des collectivités territoriales, la communauté de communes 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 trois ans après la publication de la présente loi.
- ⑨ À compter de la publication de la présente loi et jusqu'à trois ans après sa publication, une de ses communes membres qui engage l'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme prend en compte les projets portés par la communauté de communes et recueille son accord à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés lorsque ce document d'urbanisme prévoit une ouverture à l'urbanisation.
- ⑩ IV (*nouveau*). – 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.
- ⑪ 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 compétente en matière de plan local d'urbanisme et de document d'urbanisme en tenant lieu et de la carte communale.
- ⑫ V (*nouveau*). – La section 10 du chapitre I^{er} du titre I^{er} du livre II de la cinquième partie du code général des collectivités territoriales est complétée par un article L. 5211-62 ainsi rédigé :
- ⑬ « Art. L. 5211-62. – Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre exerce la compétence relative au plan local d'urbanisme, son organe délibérant tient, au moins une fois par an, un débat portant sur la politique locale de l'urbanisme. »

Article 64

- ① I. – Le code de l’urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° Au premier alinéa du I de l’article L. 121-4, les mots : « compétentes en matière d’organisation des transports urbains » sont remplacés par les mots : « organisatrices prévues à l’article L. 1231-1 du code des transports » ;
- ③ 2° L’article L. 123-1 est ainsi modifié :
- ④ a) Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- ⑤ b) Après la deuxième phrase du premier alinéa, est insérée une phrase ainsi rédigée :
- ⑥ « 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. » ;
- ⑦ c) Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑧ « 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. » ;
- ⑨ d) Au début du deuxième alinéa, est ajoutée la mention : « II. – » ;
- ⑩ e) Après le deuxième alinéa, sont insérés cinq alinéas ainsi rédigés :
- ⑪ « Lorsqu’il est élaboré par une métropole, une communauté urbaine, une communauté d’agglomération ou une communauté de communes, le plan local d’urbanisme peut tenir 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.
- ⑫ « 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 du même code, le plan local d’urbanisme peut tenir lieu de plan de déplacements urbains. Il poursuit les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 dudit code. 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 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées applicables sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

- ⑬ « Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale n'est pas soumis aux deuxième ou troisième alinéas du présent II 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.
- ⑭ « 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.
- ⑮ « 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. » ;
- ⑯ *f)* Au début des troisième, quatrième, sixième et septième alinéas, sont ajoutées, respectivement, les mentions : « III. – », « IV. – », « V. – » et « VI. – » ;
- ⑰ *g)* Les huitième à dernier alinéas sont supprimés ;
- ⑱ 3° L'article L. 123-1-1 est ainsi rétabli :
- ⑲ « *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.
- ⑳ « 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 au premier alinéa du présent

article, 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.

- ⑳ « 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.
- ㉑ « 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.
- ㉒ « 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.
- ㉓ « 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.

- ②⑤ « 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.
- ②⑥ « 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.
- ②⑦ « 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.
- ②⑧ « Si un plan approuvé, révisé, modifié ou mis en compatibilité dans les conditions prévues aux septième et huitième alinéas 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. » ;
- ②⑨ 3° *bis (nouveau)* L'article L. 123-1-1-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ③⑩ « Une ou plusieurs communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale peuvent demander à être couvertes par un plan de secteur. Après un débat au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, celui-ci délibère sur l'opportunité d'élaborer ce plan. » ;

- ① 4° L'article L. 123-1-4 est ainsi modifié :
- a) (*nouveau*) Au premier alinéa du 1, après le mot : « environnement, », sont insérés les mots : « notamment les continuités écologiques, » ;
- b) Les 2 et 3 sont ainsi rédigés :
- ② « 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 « 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.
- ④ « En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les dispositions mentionnées à l'article L. 122-1-9 du présent code. » ;
- ⑤ 5° L'article L. 123-1-9 est ainsi modifié :
- ⑥ a) Le deuxième alinéa est ainsi modifié :
- ⑦ – à la première phrase, 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 ;
- ⑧ – la dernière phrase est supprimée ;
- ⑨ b) Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑩ « 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. » ;

- ④① c) À la première phrase du troisième alinéa, les mots : « de ces documents » sont remplacés par les mots : « des documents mentionnés aux deuxième et troisième alinéas » ;
- ④② d) Le dernier alinéa est supprimé ;
- ④③ 6° L'article L. 123-1-10 est ainsi modifié :
- ④④ a) Au début du premier alinéa, sont ajoutés les mots : « En l'absence de schéma de cohérence territoriale, » ;
- ④⑤ b) Au dernier alinéa, la référence : « L. 123-1-9 » est remplacée par la référence : « L. 111-1-1 » ;
- ④⑥ 7° L'article L. 123-1-12 est ainsi rédigé :

« Art. L. 123-1-12. – Le règlement fixe les minima des obligations de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au II de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

« Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation.

« Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

« Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de plan de déplacements urbains, le règlement fixe les minima des obligations de stationnement pour les véhicules non motorisés, en tenant compte notamment de la desserte en transports publics réguliers et, le cas échéant, de la destination des bâtiments, dans le respect des conditions prévues au même II. Il détermine des secteurs à l'intérieur desquels les conditions de desserte et de transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations minimales en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, notamment pour la construction d'immeubles de bureau. À l'intérieur de ces secteurs, il fixe un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que l'habitation.

« Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du troisième alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu’il ne peut réaliser lui-même, soit de l’obtention d’une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l’opération, soit de l’acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

« En l’absence d’un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies à l’article L. 332-7-1 du présent code.

« Lorsqu’une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d’une concession à long terme ou d’un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l’occasion d’une nouvelle autorisation. » ;

⑤③ 8° Après le deuxième alinéa de l’article L. 123-5, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

⑤④ « 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. » ;

⑤⑤ 9° L’article L. 123-6 est ainsi modifié :

⑤⑥ *aa) (nouveau)* À la première phrase du premier alinéa, le mot : « concertation » est remplacé par le mot : « collaboration » ;

⑤⑦ *a) (Supprimé)*

⑤⑧ *b)* À la seconde phrase du premier alinéa, le mot : « zones » est remplacé par le mot : « espaces » ;

b bis) (nouveau) Au deuxième alinéa, le mot : « concertation » est remplacé par le mot : « collaboration » ;

- ⑤9 *c) (nouveau)* Après le troisième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑥0 « Cette délibération prévoit la tenue d'un débat sur les modalités de la collaboration à mener entre l'établissement public de coopération intercommunale compétent et ses communes membres, et précise son organisation. » ;
- ⑥1 10° Après le deuxième alinéa de l'article L. 123-8, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑥2 « Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de plan de déplacements urbains, les représentants des professions et des usagers des voies et modes de transport, les représentants d'associations de protection de l'environnement agréées au titre de l'article L. 141-1 du code de l'environnement ainsi que des associations de personnes handicapées ou dont la mobilité est réduite sont consultés, à leur demande, sur le projet. » ;
- ⑥3 11° L'article L. 123-12 est ainsi modifié :
- ⑥4 a) À la première phrase du deuxième alinéa, après le mot : « approuvé, », sont insérés les mots : « ou lorsqu'il comporte des dispositions tenant lieu de programme local de l'habitat, » ;
- ⑥5 b) Le 3° est complété par les mots : « , ou ont fait l'objet d'un avis défavorable ou de réserves émises par le comité régional de l'habitat » ;
- ⑥6 12° L'article L. 123-12-1 est ainsi rédigé :
- ⑥7 « *Art. L. 123-12-1.* – L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au 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 du présent code 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 et donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant sur l'opportunité de réviser ce plan.
- ⑥8 « 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. À 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.

- ⑥9 « 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'habitation. 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. » ;
- ⑦0 13° L'article L. 123-12-2 est abrogé ;
- ⑦1 14° L'article L. 123-14-1 est ainsi modifié :
- ⑦2 a) Le troisième alinéa est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :
- ⑦3 « – 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 ;
- ⑦4 « – 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 du même article L. 111-1-1 ;
- ⑦5 « – 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 ce même article ; »
- ⑦6 b) Au quatrième alinéa, la référence : « à la seconde phrase du troisième alinéa » est remplacée par la référence : « au dernier alinéa » ;
- ⑦7 15° Le livre VI est complété par un article L. 600-7 ainsi rédigé :
- ⑦8 « *Art. L. 600-7.* – Si le juge administratif, saisi de conclusions dirigées contre un schéma de cohérence territoriale, un plan local d'urbanisme ou une carte communale, 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 et pendant lequel le document d'urbanisme reste applicable, sous les réserves suivantes :

- ⑦⑨ « 1° En cas d'illégalité autre qu'un vice de forme ou de procédure, pour les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, 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. 122-14-1 à L. 122-14-3 ou L. 123-13-1 à L. 123-13-3 ou au cinquième alinéa de l'article L. 124-2 ;
- ⑧⑩ « 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, pour les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme, après le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables.
- ⑧① « Si la régularisation intervient dans le délai fixé, elle est notifiée au juge qui statue après avoir invité les parties à présenter leurs observations.
- ⑧② « Si, après avoir écarté les autres moyens, le juge administratif estime que le vice qu'il relève affecte notamment 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 déplacements 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, ou toutes dispositions dont la suppression ne porterait pas atteinte à l'économie générale du plan local d'urbanisme~~, il peut limiter à cette partie la portée de l'annulation qu'il prononce. »
- ⑧③ II. – Le code de justice administrative est ainsi modifié :
- ⑧④ 1° Le chapitre V du titre V du livre V devient le chapitre VI et les articles L. 555-1 et L. 555-2 deviennent les articles L. 556-1 et L. 556-2 ;
- ⑧⑤ 2° Au même titre V, un chapitre V est ainsi rétabli :
- ⑧⑥ « *CHAPITRE V*
- ⑧⑦ « *Le sursis à statuer en matière d'urbanisme*
- ⑧⑧ « *Art. L. 555-1.* – Les conditions dans lesquelles le juge administratif peut surseoir à statuer, lorsqu'il est saisi de conclusions dirigées contre un schéma de cohérence territoriale, un plan local d'urbanisme ou une carte

communale entaché d'une illégalité susceptible d'être régularisée, sont définies à l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme. »

- ⑧⑨ III. – Sous réserve des dispositions du deuxième alinéa du II de l'article 65 de la présente loi, 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 articles L. 123-1-1 et L. 600-7 du code de l'urbanisme, dans leur rédaction résultant de la présente loi, sont applicables aux documents dont l'élaboration ou la révision ou la modification a été engagée avant la publication de cette même loi.
- ⑨⑩ Les plans locaux d'urbanisme élaborés ou révisés par un établissement public de coopération intercommunale avant la date de publication de ladite loi, ainsi que ceux dont la procédure d'élaboration ou de révision est achevée après cette même date conformément aux dispositions applicables antérieurement à ladite 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 résultant 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.
- ⑨⑪ IV. – À la deuxième phrase du quatrième alinéa du V de l'article 19 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, la référence : « deuxième alinéa » est remplacée par la référence : « premier alinéa du II ».
- ⑨⑫ V (*nouveau*). – À la fin du dernier alinéa de l'article L. 123-9 du code de l'urbanisme, les mots : « de ses membres » sont remplacés par les mots : « des suffrages exprimés ».
- ⑨⑬ VI (*nouveau*). – Après le mot : « environnement », la fin du deuxième alinéa de l'article L. 123-10 du code de l'urbanisme est ainsi rédigée : « l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délibère et approuve à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête. »
- ⑨⑭ VII (*nouveau*). – Lorsqu'aucune commune d'un parc naturel régional n'est comprise dans le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale, la

charte du parc naturel régional, approuvée avant la fin du sixième mois suivant la publication de la présente loi, peut comporter un chapitre individualisé tenant lieu de plan local d'urbanisme intercommunal dès lors qu'il :

- ⑨⑤ 1° Porte sur le périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local de l'urbanisme ;
- ⑨⑥ 2° Respecte les principes et les objectifs des plans locaux d'urbanisme énoncés à l'article L. 123-1, à l'exception des deuxième à cinquième alinéas du II ;
- ⑨⑦ 3° Comprend les documents constitutifs d'un plan local d'urbanisme mentionnés au premier alinéa du I du même article L. 123-1 ;
- ⑨⑧ 4° Est élaboré dans les conditions d'un plan local d'urbanisme définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12-2.
- ⑨⑨ Le chapitre individualisé tient lieu de plan local d'urbanisme jusqu'à la prochaine révision de la charte ou jusqu'à l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal. Il peut faire l'objet des procédures d'évolution prévues aux articles L. 123-13-1 à L. 123-14-2.

Article 64 bis (nouveau)

- ① L'article L. 121-6 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 121-6.* – Il est institué, dans chaque département, une commission de conciliation en matière d'élaboration de schémas de cohérence territoriale, de schémas de secteur, de plans locaux d'urbanisme et de cartes communales. Elle est composée à parts égales d'élus communaux désignés par les maires et les présidents des établissements publics compétents en matière d'urbanisme du département et de personnes qualifiées désignées par le préfet, dont un représentant d'une association agréée de protection de l'environnement. Elle élit en son sein un président qui doit être un élu local.
- ③ « La commission peut être saisie par le préfet, les établissements publics compétents en matière d'urbanisme ou les communes et les personnes publiques mentionnées à l'article L. 121-4, ainsi que par une association mentionnée à l'article L. 121-5, du projet de document d'urbanisme arrêté ou du document d'urbanisme approuvé.

- ④ « La commission entend, à leur demande, les parties intéressées et, à leur demande, les représentants des associations mentionnées à l'article L. 121-5. Elle formule, en tant que de besoin, des propositions dans le délai d'un mois à compter de sa saisine. Ces propositions sont publiques.
- ⑤ « Lorsque la commission est saisie du projet de document d'urbanisme, les propositions de la commission sont jointes au dossier d'enquête publique.
- ⑥ « Lorsque la commission est saisie du document d'urbanisme approuvé, la saisine interrompt le délai de recours jusqu'à la réponse de l'établissement compétent en matière d'urbanisme ou de la commune concernée.
- ⑦ « L'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme ou la commune disposent d'un délai d'un mois pour préciser les suites réservées aux propositions de la commission. »

CHAPITRE III

Lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Article 65

- ① I. – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° L'article L. 122-1-2 est ainsi modifié :
- ③ *a) (nouveau)* Au premier alinéa, après les mots : « d'environnement, », sont insérés les mots : « notamment en matière de biodiversité, » ;
- ④ *b)* Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑤ « Il identifie, en prenant en compte la qualité des paysages et du patrimoine architectural, les espaces ~~de développement, de restructuration et de renouvellement urbain~~ dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent analyser les capacités de densification et de mutation en application de l'article L. 123-1-2. » ;
- ⑥ 2° L'article L. 123-1-2 est ainsi modifié :

- ⑦ *a) (nouveau)* Au deuxième alinéa, après les mots : « d'environnement, », sont insérés les mots : « notamment en matière de biodiversité, » ;
- ⑧ *b)* Après le deuxième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑨ « 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.
- ⑩ « Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. » ;
- c) (nouveau)* Le troisième alinéa est complété par les mots : « au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme » ;
- ⑪ 2° *bis (nouveau)* Au dernier alinéa de l'article L. 123-1-3, après le mot : « objectifs », il est inséré le mot : « chiffrés » ;
- ⑫ 3° L'article L. 123-13 est complété par un IV ainsi rédigé :
- ⑬ « IV. – Dans les neuf ans suivant leur création, les zones à urbaniser doivent être ouvertes à l'urbanisation ou aux acquisitions foncières, représentant une part significative de la zone, par la commune ou la collectivité compétente en matière de document d'urbanisme ou reclassées en zone naturelle ou agricole par modification ou révision du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu.
- ⑭ « À défaut de délibération prescrivant la modification ou la révision requise dans le délai de neuf ans, les zones à urbaniser concernées retrouvent leur zonage antérieur pour l'application du présent article. » ;
- ⑮ 4° L'article L. 123-13-1 est ainsi modifié :
- ⑯ *a)* Au premier alinéa, les mots : « ou les orientations d'aménagement et de programmation » sont remplacés par les mots : « , les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions » ;
- ⑰ *b)* Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

- ⑱ « 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. » ;
- ⑲ 5° À la seconde phrase du second alinéa de l'article L. 123-18, le mot : « dernier » est remplacé par le mot : « deuxième ».
- ⑳ II. – L'article L. 122-1-2, dans sa rédaction en vigueur antérieurement à la date de publication de la présente loi, demeure applicable aux procédures en cours si le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables a eu lieu avant cette date.
- ㉑ L'article L. 123-1-2, dans sa rédaction en vigueur antérieurement à la date de publication de la présente loi, demeure applicable 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, avant la date de notification aux personnes publiques associées.
- ㉒ Le 3° du I entre en vigueur à compter du 1^{er} juillet 2015. Le 4° du I n'est pas applicable 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

- ① I. – L'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- ③ 2° Le 3° devient le dernier alinéa du I ;
- ④ 3° Le début du quatrième alinéa est ainsi rédigé : « 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° du même I ayant... *(le reste sans changement)*. » ;
- ⑤ 4° Le 4° est abrogé.

- ⑥ *I bis (nouveau)*. – Le premier alinéa de l'article L. 121-3 du même code est remplacé par sept alinéas ainsi rédigés :
- ⑦ « Les communes, les établissements publics de coopération intercommunale et les collectivités territoriales peuvent créer avec l'État et les établissements publics ou d'autres organismes qui contribuent à l'aménagement et au développement de leur territoire, des organismes de réflexion, et d'études et d'accompagnement des politiques publiques, appelés agences d'urbanisme. Ces agences d'ingénierie partenariale ont notamment pour missions :
- ⑧ « 1° De suivre les évolutions urbaines et de développer l'observation territoriale ;
- ⑨ « 2° De participer à la définition des politiques d'aménagement et de développement et à l'élaboration des documents d'urbanisme et de planification qui leur sont liés, notamment les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme intercommunaux ;
- ⑩ « 3° De préparer les projets d'agglomération métropolitains et territoriaux, dans un souci d'approche intégrée et d'harmonisation des politiques publiques ;
- ⑪ « 4° De contribuer à diffuser l'innovation, les démarches et les outils du développement territorial durable et la qualité paysagère et urbaine ;
- ⑫ « 5° D'accompagner les coopérations transfrontalières et les coopérations décentralisées liées aux stratégies urbaines.
- ⑬ « Elles peuvent prendre la forme d'association ou de groupement d'intérêt public. Ces derniers sont soumis au chapitre II de la loi n° 2011-525 du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit. Ils peuvent recruter du personnel propre régi par le code du travail. »
- ⑭ II. – Le c du III de l'article L. 145-3 du même code est ainsi rédigé :
- « c) Dans les communes ou parties de commune qui ne sont pas couvertes par un plan local d'urbanisme ou une carte communale, des constructions qui ne sont pas situées en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants peuvent être autorisées, à titre exceptionnel, sur les terrains en friche depuis plus de dix ans, sur délibération motivée de la commune et après avis conforme 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. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de deux mois à compter de la saisine de la commission. Une attestation de la chambre d'agriculture confirmant que le terrain est en friche depuis plus de dix ans est jointe à la demande d'autorisation de construire ou à la déclaration préalable.

« Cette autorisation ne peut être accordée que si elle n'est pas contraire aux objectifs mentionnés à l'article L. 110 et aux dispositions du présent chapitre ou aux directives territoriales d'aménagement précisant ses modalités d'application, si la commune ne subit pas de pression foncière due au développement démographique ou à la construction de résidences secondaires, si elle est compatible avec les objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et si elle ne porte pas atteinte à la salubrité et à la sécurité publiques et n'entraîne pas un surcroît important de dépenses publiques. »

- ⑮ III. – Au cinquième alinéa de l'article L. 145-5 du même code, après la référence : « 1° », est insérée la référence : « du I ».
- ⑯ 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 même loi pour des constructions ou installations autorisées en application de ces délibérations.
- ⑰ Le II de l'article L. 122-2 du même code, dans sa rédaction issue de la présente loi, est applicable à ces constructions et installations.

Article 66 bis (nouveau)

- ① La première phrase du premier alinéa de l'article L. 135 B du livre des procédures fiscales est ainsi modifiée :
- ② 1° Les références : « L. 324-1 et L. 326-1 du code de l'urbanisme » sont remplacées par les mots : « L. 122-4, L. 321-1, L. 324-1 et L. 326-1 du code de l'urbanisme, aux agences d'urbanisme mentionnées à l'article L. 121-3 du même code, aux sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural mentionnées à l'article L. 141-1 du code rural et de la pêche maritime, aux concessionnaires des opérations d'aménagement mentionnés à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, aux associations foncières urbaines mentionnées à l'article L. 322-1 du même code et aux

observatoires des loyers mentionnés à l'article 16 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 » ;

- ③ 2° À la fin, les mots : « politique foncière et d'aménagement » sont remplacés par les mots : « politiques foncière, d'urbanisme et d'aménagement et de transparence des marchés fonciers et immobiliers ».

Article 67

- ① L'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° Les deux dernières phrases du huitième alinéa sont supprimées ;
- ③ 2° (*Supprimé*)

CHAPITRE IV

Mesures favorisant le développement de l'offre de construction

Section 1

Établissements publics fonciers d'État

Article 68

- ① L'article L. 321-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° Le premier alinéa est ainsi rédigé :
- ③ « Dans les territoires où les enjeux d'intérêt général en matière d'aménagement et de développement durables 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. » ;

- ④ 2° Le troisième alinéa est complété par 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

Établissements publics fonciers locaux

Article 69

- ① Le chapitre IV du titre II du livre III du code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° L'article L. 324-1 est ainsi modifié :
- ③ a) Au début, sont ajoutés trois alinéas ainsi rédigés :
- ④ « Les établissements publics fonciers locaux sont créés en considération d'enjeux d'intérêt général en matière d'aménagement et de développement durable.
- ⑤ « 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.
- ⑥ « 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 que, 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. » ;

- ⑦ *b)* À la troisième phrase du premier alinéa, après le mot : « procéder », sont insérés les mots : « en coopération avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural et » :
- ⑧ *c)* Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑨ « 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. » ;
- ⑩ *d)* Au quatrième alinéa, après le mot : « préemption », sont insérés les mots : « et de priorité » ;
- ⑪ *e)* Au début de la première phrase du dernier alinéa, sont ajoutés les mots : « Sauf convention prévue au sixième alinéa du présent article, » ;
- ⑫ 2° Le premier alinéa de l'article L. 324-2 est ainsi modifié :
- ⑬ *a)* À la première phrase, après le mot : « préfet », sont insérés les mots : « de région » ;
- ⑭ *b)* À la même phrase, les mots : « qui sont compétents en matière de schéma de cohérence territoriale, de réalisation de zones d'aménagement concerté et » sont remplacés par les mots : « dotés de la compétence en matière » ;
- ⑮ *c)* À la deuxième phrase, le mot : « départements » est remplacé par le mot : « régions » ;
- ⑯ *d)* Au début de la troisième phrase, les mots : « La région et le département » sont remplacés par les mots : « Chacune de ces régions et chacun de leurs départements » ;
- ⑰ *e)* Les deux dernières phrases sont ainsi rédigées :
- ⑱ « 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. » ;

- ⑲ 3° Après l'article L. 324-2-1, il est inséré un article L. 324-2-2 ainsi rédigé :
- ⑳ « Art. L. 324-2-2. – I. – L'établissement public foncier élabore un programme pluriannuel d'intervention qui :
- ㉑ « 1° Définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre ;
- ㉒ « 2° Précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement.
- ㉓ « 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.
- ㉔ « Ce programme est transmis au préfet de région. » ;
- ㉕ 4° Le 1° de l'article L. 324-5 est ainsi modifié :
- ㉖ a) Le mot : « fixe » est remplacé par le mot : « approuve » ;
- ㉗ b) Sont ajoutés les mots : « et procède à sa révision ».

Section 3

Droit de préemption

Article 70

- ① Le titre I^{er} du livre II du code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° Le deuxième alinéa de l'article L. 210-1 est ainsi modifié :
- ③ a) À la première phrase, 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 » ;

- ④ *a bis) (nouveau)* À la deuxième phrase, la seconde occurrence du mot : « ou » est remplacée par le signe : « , » ;
- ⑤ *b)* La deuxième phrase est complétée par les mots : « ou à un des organismes agréés mentionnés à l'article L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation » ;
- 1° *bis) (nouveau)* L'article L. 211-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- « La commune peut décider, par délibération motivée, de ne pas soumettre au droit de préemption urbain les cessions de la majorité des parts d'une société civile immobilière mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 213-1. Les effets de cette délibération sont suspendus pendant la durée de l'arrêté préfectoral pris sur le fondement de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation. » ;
- ⑥ 2° Le second alinéa de l'article L. 211-2 est ainsi rédigé :
- ⑦ « 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. » ;
- ⑧ 3° L'article L. 211-4 est ainsi modifié :
- a) (nouveau)* Le *d* est abrogé ;
- b)* Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- ⑨ « Pour la mise en œuvre du deuxième alinéa de l'article L. 210-1, le représentant de l'État 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. » ;
- ⑩ 4° L'article L. 211-5 est ainsi modifié :
- ⑪ *a)* Le troisième alinéa est ainsi rédigé :
- ⑫ « En cas d'acquisition, l'article L. 213-14 est applicable. » ;
- ⑬ *b)* Le cinquième alinéa est supprimé ;
- ⑭ 5° L'article L. 212-1 est ainsi modifié :

- ⑮ a) À la première phrase du premier alinéa, les mots : « ou de » sont remplacés par les mots : « et après avis de » ;
- ⑯ b) Sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑰ « 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.
- ⑱ 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'État dans le département. » ;
- ⑲ 6° L'article L. 212-3 est ainsi modifié :
- ⑳ a) Le troisième alinéa est ainsi rédigé :
- ㉑ « En cas d'acquisition, l'article L. 213-14 est applicable. » ;
- ㉒ b) Le cinquième alinéa est supprimé ;
- ㉓ 7° L'article L. 213-2 est ainsi modifié :
- ㉔ a) La seconde phrase du premier alinéa est remplacée par quatre phrases ainsi rédigées :
- ㉕ « 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'État. 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. » ;
- ㉖ b) Après le troisième alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :
- ㉗ « Le délai est suspendu à compter de la réception de la demande mentionnée au premier alinéa ou de la demande de visite du bien. Il reprend à compter de la réception des documents par le titulaire du droit de

préemption ou de la visite du bien 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.

- ⑳ « 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 du titulaire fait l'objet d'une publication. Elle est notifiée au vendeur, au notaire et, le cas échéant, à la personne qui, mentionnée dans la déclaration d'intention d'aliéner, avait l'intention d'acquérir le bien. Le notaire la transmet aux titulaires de droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage, aux personnes bénéficiaires de servitudes, aux fermiers et aux locataires mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner.
- ㉑ « Le titulaire du droit de préemption peut demander à visiter le bien dans des conditions fixées par décret. » ;
- ㉒ 8° L'article L. 213-8 est ainsi modifié :
- ㉓ a) Le premier alinéa complété par les mots : « 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 » ;
- ㉔ b) Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ㉕ « 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 dépose une nouvelle déclaration préalable mentionnée à l'article L. 213-2. » ;
- ㉖ 9° L'article L. 213-11 est ainsi modifié :
- ㉗ a) Après le mot : « aliénés », la fin de la première phrase du premier alinéa est ainsi rédigée : « à un usage visé à l'article L. 210-1, qui peut être différent de celui mentionné dans la décision de préemption. » ;
- ㉘ b) Au deuxième alinéa, le mot : « fins » est remplacé par les mots : « usages que ceux visés à l'article L. 210-1 » ;
- ㉙ c) Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

- ③⑧ « Le maire rend compte au conseil municipal de tout changement d'affectation du bien acquis par l'exercice du droit de préemption. » ;
- ③⑨ 10° Après l'article L. 213-11, il est inséré un article L. 213-11-1 ainsi rédigé :
- ④⑩ « *Art. L. 213-11-1.* – 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.
- ④⑪ « 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.
- ④⑫ « À 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.
- ④⑬ « 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. » ;
- ④⑭ 11° L'article L. 213-12 est ainsi modifié :
- ④⑮ a) Aux deux premiers alinéas, après la référence : « L. 213-11 », est insérée la référence : « ou au premier alinéa de l'article L. 213-11-1 » ;
- ④⑯ b) Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ④⑰ « 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. » ;
- ④⑱ c) Le dernier alinéa est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :
- ④⑲ « L'action en dommages-intérêts se prescrit par cinq ans :

- ⑤① « 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 ;
- ⑤② « 2° Dans le cas prévu à l'article L. 213-11-1, à compter de la décision de la juridiction administrative devenue définitive. » ;
- ⑤③ 12° Les trois premiers alinéas de l'article L. 213-14 sont ainsi rédigés :
- ⑤④ « 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.
- ⑤⑤ « 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.
- ⑤⑥ « En cas de non-respect du délai prévu au deuxième alinéa du présent article, le vendeur peut aliéner librement son bien. »

Article 70 bis (nouveau)

- ① Le *d* de l'article L. 422-2 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° Les mots : « ayant fait l'objet d'une convention prise sur le fondement de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation » sont remplacés par les mots : « d'aménagement ou de construction dans les communes faisant l'objet de l'arrêté préfectoral prévu à l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, permettant la réalisation des objectifs déterminés en application du premier alinéa du I de l'article L. 302-8 du même code » ;
- ③ 2° Les mots : « prévu au même article » sont supprimés.

Article 70 ter (nouveau)

I. – L'article 713 du code civil est ainsi rédigé :

« *Art. 713.* – Les biens qui n’ont pas de maître appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés. Par délibération du conseil municipal, la commune peut renoncer à exercer ses droits, sur tout ou partie de son territoire, au profit de l’établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elle est membre. Les biens sans maître sont alors réputés appartenir à l’établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre.

« Toutefois, la propriété est transférée de plein droit à l’État si la commune renonce à exercer ses droits en l’absence de délibération telle que définie au premier alinéa, ou si l’établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre renonce à exercer ses droits. »

II. – Le code général de la propriété des personnes publiques est ainsi modifié :

1° Aux deux premières phrases du deuxième alinéa de l’article L. 1123-3, après le mot : « maire », sont insérés les mots : « ou du président de l’établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre » ;

2° Le premier alinéa de l’article L. 2222-20 est ainsi modifié :

a) À la première phrase, après le mot : « commune », sont insérés les mots : « ou à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre » ;

b) À la dernière phrase, après le mot : « commune », sont insérés les mots : « , de l’établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ».

Article 70 quater (nouveau)

L’article 1861 du code civil est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Toute cession de parts sociales d’une société civile immobilière ou d’une société à prépondérance immobilière est soumise à l’article 710-1. »

Article 71

① Le code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :

- ② 1° À la fin de la première phrase de 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 » ;
- ③ 2° Après l'article L. 4231-8-1, il est inséré un article L. 4231-8-2 ainsi rédigé :
- ④ « *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. » ;
- ⑤ 3° Après le sixième alinéa de l'article L. 5211-9, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑥ « 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

- ① I. – L'article 26 de la loi n° 46-942 du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des géomètres experts est ainsi rédigé :

« Art. 26. – Peuvent demander leur inscription au tableau de l'ordre les personnes exerçant la profession de géomètre-topographe, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, lesquelles peuvent prévoir que le stage mentionné à l'article 4 est réalisé au sein de l'entreprise où ces personnes exercent leur activité. »

I bis (nouveau). – Les articles 27 à 29 de la même loi sont abrogés.

- ④ II. – Le IV de l'article 30 de la même loi est ainsi rédigé :
- ⑤ « IV. – Par dérogation au premier alinéa de l'article 12, il est créé, à compter de la date d'entrée en vigueur de la loi n° du pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, 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. »

Article 72 bis (nouveau)

Le III de l'article 30 de la loi n° 46-942 du 7 mai 1946 précitée est ainsi rédigé :

« III. – Par dérogation au premier alinéa de l'article 12, il est créé, à compter de la date d'entrée en vigueur de la loi n° du pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, un conseil régional de La Réunion et Mayotte composé de six membres, représentant les membres de l'ordre des géomètres-experts exerçant à La Réunion et à Mayotte. Par dérogation au deuxième alinéa du même article 12, pendant une période transitoire de six ans à compter de la date d'entrée en vigueur de la loi n° du précitée, un tiers des membres du conseil régional est désigné par le président du conseil supérieur de l'ordre des géomètres-experts. »

Section 5

Clarification du règlement du plan local d'urbanisme et autres mesures de densification

Article 73

- ① I. – L'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :
- ② « *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.

- ③ « I. – Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives à l'usage des sols et la destination des constructions :
- ④ « 1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;
- ⑤ « 2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;
- ⑥ « 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 ;
- ⑦ « 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 ;
- ⑧ « 5° Identifier et délimiter les quartiers, îlots et 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 ;
- ⑨ « 6° À titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :
- ⑩ « a) Des constructions ;
- ⑪ « b) 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 ;
- ⑫ « c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- ⑬ « 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.

- ⑭ « Ces secteurs sont délimités avec l'accord du représentant de l'État dans le 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.
- ⑮ « 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.
- ⑯ « Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination n'en compromet pas la vocation agricole.
- ⑰ « Le treizième alinéa du présent I 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.
- ⑱ « II. – Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et écologique :
- ⑲ « 1° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative 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. Des règles peuvent, en outre, imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ;
- ⑳ « 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 ;

- ⑳ « 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 ;
- ㉑ « 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 ;
- ㉒ « 5° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;
- ㉓ « 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.
- ㉔ « III. – Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives à l'équipement des zones :
- ㉕ « 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 ;
- ㉖ « 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 ;
- ㉗ « 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.
- ㉘ « IV. – Le règlement peut également fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux

espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. »

- ③⑩ I *bis* (nouveau). – Au premier alinéa de l'article L. 342-23 du code du tourisme, la référence : « 6° » est remplacée par la référence : « 1° du III ».
- ③⑪ II. – L'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de la présente loi, n'est pas applicable aux demandes de permis et aux déclarations préalables déposées avant la publication de la présente loi. 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 même loi, demeurent soumis à ces dispositions jusqu'à la première révision de ce plan engagée après la publication de ladite loi.

Article 74

- ① I. – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° Au deuxième alinéa de l'article L. 111-6-2, la référence : « 7° » est remplacée par la référence : « 2° du II » ;
- ③ 2° À la première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 128-1, la référence : « neuvième alinéa » est remplacée par la référence : « 2° du II » ;
- ④ 3° Au premier alinéa de l'article L. 473-2, la référence : « 6° » est remplacée par la référence : « 1° du III » ;
- ⑤ 4° L'article L. 123-1-11 est ainsi modifié :
- ⑥ a) Les cinq premiers alinéas sont supprimés ;
- ⑦ b) Le sixième alinéa est ainsi modifié :
- ⑧ – à la première phrase, les mots : « à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols » sont remplacés par les mots : « et à l'emprise au sol » ;
- ⑨ – la dernière phrase est ainsi rédigée :
- ⑩ « 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. » ;

- ⑪ c) Au septième alinéa, le mot : « sixième » est remplacé par le mot : « premier » ;
- ⑫ 5° L'article L. 123-4 est abrogé. Les dispositions en vigueur antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente 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 ;
- ⑬ 6° À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 127-1, les mots : « du coefficient d'occupation des sols ou » sont supprimés ;
- ⑭ 7° Au premier alinéa de l'article L. 128-1, les mots : « et à la densité d'occupation des sols » sont supprimés ;
- ⑮ 8° À la fin de l'article L. 128-3, les mots : « de la densité autorisée par le coefficient d'occupation des sols ou du volume autorisé par le gabarit » sont remplacés par les mots : « du volume autorisé par le gabarit de la construction » ;
- ⑯ 9° Le second alinéa de l'article L. 331-37 est supprimé ;
- ⑰ 10° La première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 331-40 est ainsi rédigée :
- ⑱ « 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. »
- ⑲ II. – Les rescrits délivrés en application de l'article L. 331-35 et du dernier alinéa de l'article L. 331-38 du code de l'urbanisme antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi ne peuvent être remis en cause du fait de l'abrogation des coefficients d'occupation des sols.
- ⑳ III. – À la première phrase de l'article L. 342-18 du code du tourisme, la référence : « 6° » est remplacée par la référence : « 1° du III ».

Section 6

Mobiliser les terrains issus du lotissement

Article 75

① I A (*nouveau*). – L'article L. 442-9 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

② 1° Au premier alinéa, les mots : « approuvés d'un 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 2° Le deuxième alinéa est ainsi rédigé :

④ « De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° du pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. » ;

3° (*nouveau*) Sont ajoutés trois alinéas ainsi rédigés :

« Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de la loi n° du pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet avant l'expiration de ce délai d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

« La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

« La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application de l'article L. 442-10. »

⑤ I. – L'article L. 442-10 du même code est ainsi modifié :

⑥ 1° Le premier alinéa est ainsi modifié :

- ⑦ a) 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 » ;
- ⑧ b) Les mots : « , notamment du règlement et du cahier des charges relatifs à ce lotissement, si cette modification est » 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. Cette modification doit être » ;
- ⑨ 2° (*nouveau*) Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑩ « Ces dispositions ne concernent pas l'affectation des parties communes des lotissements. » ;
- ⑪ 3° (*nouveau*) Au second alinéa, la référence : « à l'alinéa précédent » est remplacée par la référence : « au premier alinéa ».
- ⑫ II. – L'article L. 442-11 du même code est ainsi modifié :
- ⑬ 1° Après le mot : « charges », sont insérés les mots : « qu'il soit approuvé ou non approuvé » ;
- ⑭ 2° Le mot : « les » est supprimé ;
- ⑮ 3° Après le mot : « concordance », sont insérés les mots : « ces documents » ;
- ⑯ 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

- ① I. – Le code de l’urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° Le deuxième alinéa de l’article L. 300-4 est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ③ « 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. » ;
- ④ 2° À l’article L. 311-7, il est rétabli un *b* ainsi rédigé :
- ⑤ « *b*) D’une modification simplifiée dans les conditions définies aux articles L. 123-13-1 et L. 123-13-3 ; ».
- ⑥ II. – L’article L. 122-3 du code de l’environnement est ainsi modifié :
- ⑦ 1° Après le II, il est inséré un III ainsi rédigé :
- ⑧ « 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. » ;
- ⑨ 2° Le III devient le IV ;
- ⑩ 3° Le IV devient le V.
- ⑪ III. – Après le premier alinéa de l’article L. 1331-7 du code de la santé publique, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

- ⑫ « 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

- ① I. – Le chapitre II du titre II du livre III du code de l'urbanisme est complété par des articles L. 322-12 à L. 322-16 ainsi rétablis :
- ② « *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 des 1^o et 2^o de l'article L. 322-2, et une opération d'aménagement, au sens de l'article L. 300-1.
- ③ « 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.
- ④ « *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.
- ⑤ « *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.
- ⑥ « 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 au second alinéa de l'article 7 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires.
- ⑦ « 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.

- ⑧ « *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 précitée. Le dossier d'enquête publique comprend, le cas échéant, les prescriptions mentionnées à l'article L. 322-6.
- ⑨ « 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.
- ⑩ « 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.
- ⑪ « 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.
- ⑫ « *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 précitée.
- ⑬ « 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.

- ⑭ « 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.
- ⑮ « 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. »
- ⑯ II. – L'article L. 332-12 du même code est ainsi modifié :
- ⑰ 1° Le premier alinéa est complété par les mots : « ainsi qu'aux associations foncières urbaines de projet » ;
- ⑱ 2° Le deuxième alinéa est complété par les mots : « ou de l'association foncière urbaine de projet par l'acte autorisant sa création » ;
- ⑲ 3° Au *c*, la référence : « ou à l'article L. 332-11-3 » est supprimée ;
- ⑳ 4° Après le *d*, il est inséré un *e* ainsi rédigé :
- ㉑ « *e*) La taxe d'aménagement prévue aux articles L. 331-1 et suivants. » ;
- ㉒ 5° Le dernier alinéa est complété par les mots : « ou de l'association foncière urbaine de projet ».

Article 77 bis (nouveau)

Le titre II du livre III du code de l'urbanisme est complété par un chapitre IX ainsi rédigé :

« CHAPITRE IX

« Art. L. 329-1. – Les organismes de foncier solidaire sont des organismes sans but lucratif agréés par le représentant de l'État dans la région qui, pour tout ou partie de leur activité, ont pour objet d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs conformément aux objectifs de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation.

« L'organisme de foncier solidaire reste propriétaire des terrains et consent au preneur, dans le cadre d'un bail de longue durée, s'il y a lieu avec obligation de construire ou de réhabiliter des constructions existantes, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété des

logements, à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale, sous des conditions de plafond de ressources, de loyers et, le cas échéant, de prix de cession.

« L'organisme de foncier solidaire peut bénéficier de la décote prévue à l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques.

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

Article 78

- ① L'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- ③ 2° Sont ajoutés des II et III ainsi rédigés :
- ④ « 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.
- ⑤ « 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.
- ⑥ « 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.

- ⑦ « 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 78 bis (nouveau)

- ① Les contrats de développement territorial, prévus par la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, peuvent, pour répondre aux enjeux spécifiques de renouvellement urbain qu'ils identifient et dans un but de mixité sociale et d'amélioration de la qualité de vie des populations, prévoir des opérations de réhabilitation ou de réaménagement urbain en zone C des plans d'exposition au bruit, à condition que ces opérations n'entraînent pas d'augmentation significative de la population soumise aux nuisances sonores, nonobstant le 5° de l'article L. 147-5 du code de l'urbanisme.
- ② Le contrat de développement territorial précise alors le contenu de ces opérations et délimite les périmètres concernés. Il définit des mesures de suivi de ces opérations, au regard notamment de l'augmentation de la population, précise l'augmentation de la capacité de logement résultant de ces opérations et prévoit des mesures permettant de limiter l'impact des nuisances sonores sur la qualité de vie des populations exposées.
- ③ Pour l'application de ces dispositions, le contrat de développement territorial est révisé dans les conditions prévues à l'article 15 du décret n° 2011-724 du 24 juin 2011 relatif aux contrats de développement territorial. Ces dispositions ne peuvent être incluses que dans les contrats de développement territorial conclus ou révisés avant le 1^{er} janvier 2015.

Article 78 ter (nouveau)

- ① Il est rétabli un article L. 300-3 du code de l'urbanisme ainsi rédigé :

- ② « *Art. L. 300-3. – I. – L'État, les collectivités territoriales et leurs établissements publics peuvent, par convention de mandat passée avec toute personne publique ou privée et dans les conditions prévues par le code des marchés publics ou par l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics, lui confier le soin de faire procéder en leur nom et pour leur compte :*
- ③ « 1° Soit à la réalisation d'études, notamment d'études préalables nécessaires à une opération d'aménagement ;
- ④ « 2° Soit à la réalisation de travaux et à la construction d'ouvrages ou de bâtiments de toute nature, lorsque ces travaux ou constructions n'entrent pas dans le champ d'application de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée ;
- ⑤ « 3° Soit à l'achat et à la revente de biens fonciers ou immobiliers dans le respect 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.
- ⑥ « Le mandat fait l'objet d'une convention écrite entre le mandant et le mandataire qui est soumis à l'obligation d'exécution personnelle du contrat de mandat.
- ⑦ « II. – La convention de mandat détermine :
- ⑧ « 1° L'objet du contrat ;
- ⑨ « 2° Les conditions techniques, administratives et financières de la réalisation des prestations ou travaux du mandataire ;
- ⑩ « 3° Les conditions dans lesquelles l'État, la collectivité territoriale ou leurs établissements publics exercent un contrôle des prestations d'études ou un contrôle technique des travaux ou assurent la direction technique des travaux et procèdent à la réception des ouvrages ou bâtiments ;
- ⑪ « 4° Le cas échéant, les conditions dans lesquelles l'État, la collectivité territoriale ou leurs établissements publics mettent à la disposition de la personne publique ou privée désignée par la convention de mandat les fonds nécessaires ou procèdent au remboursement des dépenses exposées par elle. Dans ce dernier cas, la convention de mandat précise, s'il y a lieu, les garanties exigées ;

- ⑫ « 5° Les conditions dans lesquelles la conclusion des marchés peut être confiée au mandataire. Le mandataire peut être chargé de procéder, au nom et pour le compte de la personne publique, aux paiements afférents aux marchés nécessaires à l'exécution du mandat. »

Article 79

- ① Le livre III du code de l'urbanisme est complété par un titre V ainsi rédigé :

② « *TITRE V*

③ « ***PROJETS D'INTÉRÊT MAJEUR***

- ④ « *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 d'opérations d'aménagement et, le cas échéant, de projets d'infrastructure.

- ⑤ « La région et les départements territorialement intéressés peuvent également, à leur demande, être signataires du contrat.

- ⑥ « À la demande de l'une des personnes publiques mentionnées aux deux premiers 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.

- ⑦ « *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.

- ⑧ « 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.

- ⑨ « Le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement.

- ⑩ « *Art. L. 350-3.* – Le contrat conclu en application de l'article L. 350-1 comprend :
- ⑪ « 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 ;
- ⑫ « 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 ;
- ⑬ « 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 ;
- ⑭ « 4° La liste des actions et des 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 ;
- ⑮ « 5° Les conditions générales de financement du projet.
- ⑯ « *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.
- ⑰ « 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.
- ⑱ « 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 à l'article L. 213-2. Lorsque le bénéficiaire du droit de préemption à titre principal renonce à exercer ce droit, le délai fixé au

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.

- ⑲ « *Art. L. 350-5.* – Le contrat mentionné au présent titre peut valoir déclaration de projet des actions ou des 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, les opérations et les projets pour lesquelles il vaut déclaration de l'intérêt général.
- ⑳ « Ces actions ou ces opérations d'aménagement ou ces projets d'infrastructures sont compatibles, s'il y a lieu, avec le schéma directeur de la région d'Île-de-France, les schémas d'aménagement régional des régions d'outre-mer ou le plan d'aménagement et de développement durable de Corse.
- ㉑ « Si ces actions, ces opérations d'aménagement ou ces 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 aux articles L. 122-15 et L. 123-16. L'enquête publique mentionnée à l'article L. 350-2 est organisée dans les conditions prévues à ces mêmes articles.
- ㉒ « *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 certains projets d'infrastructure prévus au contrat en application du 4° de l'article L. 350-3.
- ㉓ « Lorsque le contrat mentionné au présent titre le prévoit, une société publique locale mentionnée aux articles L. 327-1 du présent code ou L. 1531-1 du code général des collectivités territoriales, signataire du contrat, peut réaliser certaines actions ou opérations d'aménagement ou certains 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.
- ㉔ « *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

- ① I. – Il est rétabli un article L. 111-1-3 du code de l'urbanisme ainsi rédigé :
- ② « *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'État 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.
- ③ « À 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. »
- ④ II. – L'article L. 111-1-3 du code de l'urbanisme s'applique aux demandes de permis de construire ou de permis d'aménager déposées à compter du 1^{er} juillet 2014.

Article 81

- ① I. – Après l'article L. 111-1-5 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 111-1-6 ainsi rédigé :
- ② « *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, paysager ou écologique et définir, si nécessaire, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

- ③ II. – L'article L. 113-3 du même code est ainsi rédigé :
- ④ « *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 2 du chapitre I^{er} du titre II du présent livre.
- ⑤ « 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.
- ⑥ « À 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'État. 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. »
- ⑦ III. – L'article L. 113-5 du même code est complété par deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑧ « 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.
- ⑨ « À 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. »

- ⑩ IV. – L'article L. 113-6 du même code est complété par deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑪ « 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.
- ⑫ « À 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. »
- ⑬ V. – La seconde phrase du premier alinéa de l'article L. 145-11 du même code est remplacée par deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑭ « 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.
- ⑮ « À l'issue de la mise à disposition et avant de prendre sa décision, l'autorité administrative en établit le bilan. »
- ⑯ VI. – La seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 146-6 du même code est remplacée par deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑰ « 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 au chapitre III du titre II du livre I^{er} 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.

- ⑮ « À l'issue de la mise à disposition et avant de prendre sa décision, l'autorité administrative en établit le bilan. »
- ⑰ VII. – Les dispositions de l'article L. 145-11 du code de l'urbanisme modifiées par le V du présent article s'appliquent aux demandes d'autorisation déposées à compter du 1^{er} juillet 2014.
- ⑳ 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

- ① L'article L. 300-2 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° A (*nouveau*) Le 3° du I est ainsi rédigé :
- ③ « 3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'État. » ;
- ④ 1° Le II est ainsi modifié :
- ⑤ a) Au premier alinéa et à la seconde phrase du dernier alinéa, le mot : « fixés » est remplacé par le mot : « précisés » ;
- ⑥ b) Au quatrième alinéa, le mot : « arrêtés » est remplacé par le mot : « précisés » ;
- ⑦ c) Le début de l'avant-dernier alinéa est ainsi rédigé : « Les modalités de la concertation doivent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, permettre... (*le reste sans changement*). » ;
- ⑧ 2° Après le III, il est inséré un IV ainsi rédigé :

- ⑨ « 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 même I. Celle-ci est réalisée préalablement au dépôt de la demande de permis, à l'initiative de l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis ou, avec l'accord de celle-ci, à l'initiative du maître d'ouvrage ou de l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis.
- ⑩ « 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.
- ⑪ « 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.
- ⑫ « 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.
- ⑬ « 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 à l'article L. 111-1-3 du présent code.
- ⑭ « L'autorité mentionnée aux 1° ou 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. » ;
- ⑮ 3° Le IV devient le V et la première phrase est ainsi modifiée :

- ⑩ a) La référence : « et II » est remplacée par les références : « , II et IV » ;
- ⑪ b) Après le mot : « définies », est insérée la référence : « au présent article et ».

CHAPITRE VI

Dispositions diverses

Article 83

- ① Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à procéder, par voie d'ordonnance, à une nouvelle rédaction 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 et la cohérence rédactionnelle des textes, pour harmoniser l'état du droit et abroger les dispositions obsolètes ou devenues sans objet.
- ② 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

- ① 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.

I bis (nouveau). – Le second alinéa de l'article L. 321-8 du code de l'urbanisme est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Chaque chambre consulaire et le conseil économique, social et environnemental sont représentés au conseil d'administration avec voix consultative. »

- ② II. – Au dernier alinéa du I de l'article 2 de l'ordonnance n° 2011-1068 du 8 septembre 2011 précitée, les mots : « deux ans » sont remplacés par les mots : « trente mois ».
- ③ III. – Sont ratifiées :
- ④ 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 ;
- ⑤ 2° L'ordonnance n° 2011-1916 du 22 décembre 2011 relative à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme ;
- ⑥ 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.

Article 85 (nouveau)

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

1° L'article L. 111-5-2 est ainsi modifié :

a) Après le II, il est inséré un II *bis* ainsi rédigé :

« II *bis*. – Toute personne qui construit un bâtiment à usage industriel constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable. » ;

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

« L'obligation prévue au II *bis* s'applique aux bâtiments dont la date de dépôt de permis de construire est postérieure au 30 juin 2015. » ;

c) Au second alinéa du même III, après la référence : « II », est insérée la référence : « et au II *bis* » et les mots : « catégorie de » sont remplacés par les mots : « catégorie et la taille des » ;

2° L'article L. 111-6-4 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les indivisaires, les copropriétaires et les membres des sociétés de construction peuvent, lorsqu'ils sont occupants, se prévaloir du présent article. »

Article 86 (nouveau)

Dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la présente loi, le Gouvernement remet au Parlement un rapport sur l'opportunité et les modalités de mise en œuvre d'un permis de diviser. Ce permis de diviser serait délivré lors de toute division par lots et mise en copropriété d'un immeuble comprenant au moins cinq locaux à usage d'habitation. Le rapport étudie la possibilité de subordonner la délivrance de ce permis à des engagements garantissant la pérennité des situations d'occupation locative existantes.

Délibéré en séance publique, à Paris, le 17 septembre 2013.

Le Président,
Signé : CLAUDE BARTOLONE