

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



TEXTE ADOPTE n° 274

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUATORZIÈME LÉGISLATURE

SESSION ORDINAIRE DE 2013-2014

16 janvier 2014

PROJET DE LOI

*pour l'accès au **logement** et un **urbanisme** rénové,*

ADOPTÉ AVEC MODIFICATIONS
PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE EN DEUXIÈME LECTURE.

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

Voir les numéros :

Assemblée nationale : 1^{ère} lecture : **1179, 1329, 1286** et T.A. 207.
2^{ème} lecture : **1499** et **1670**.

Sénat : 1^{ère} lecture : **851** (2012-2013), **65, 66, 29, 44, 79** et T.A. 25 (2013-2014).

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 « Le présent titre s'applique 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 preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation.
- ⑥ « Toutefois, ce titre ne s'applique pas :
- ⑦ « 1° (*Supprimé*)

- ⑧ « 2° Aux logements-foyers, à l'exception 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 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 de référence et le loyer 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 et la date de versement 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 ;

- ②② « 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 ;
- ②③ « 10° Le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu.
- ②④ « Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs ainsi qu'aux voies de conciliation et de recours qui leur 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.
- ②⑤ « 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.
- ②⑥ « Le bailleur ne peut pas se prévaloir de la violation du présent article.
- ②⑦ « Chaque partie peut exiger de l'autre partie, à tout moment, l'établissement d'un contrat 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.
- ②⑧ « 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 précédent 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. » ;
- ②⑨ 4° L'article 3-1 est ainsi rédigé :
- ③⑩ « 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 bailleur 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. » ;

- ③① 5° L'article 3-2 est ainsi rédigé :
- ③② « Art. 3-2. – Un état des lieux est établi selon des modalités définies 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 par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joint au contrat de location.
- ③③ « 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.
- ③④ « 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.
- ③⑤ « Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de 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.
- ③⑥ « 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.
- ③⑦ « Le propriétaire ou son mandataire complète les états des lieux d'entrée et de sortie 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. » ;

③⑧ 6° Après l'article 3-2, il est inséré un article 3-3 ainsi rédigé :

③⑨ « 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 :

④① « 1° Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation ;

④② « 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 ;

④③ « 3° Une copie d'un état mentionnant l'absence ou, le cas échéant, la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante inscrits sur une liste définie par voie réglementaire ;

④④ « 4° Un état de l'installation intérieure d'électricité ainsi que des tubes souples ou tuyaux flexibles d'alimentation des appareils fonctionnant au gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent 4°, ainsi que les dates d'entrée en vigueur de l'obligation en fonction des enjeux liés aux différents types de logements, dans la limite de six ans à compter de la publication de la loi n° du pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

④⑤ « Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, le dossier de diagnostic technique est complété à chaque changement de locataire par l'état des risques naturels et technologiques.

④⑥ « 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.

④⑦ « Le propriétaire bailleur tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat locataire. » ;

④⑧ 7° L'article 4 est ainsi modifié :

④⑨ a) Au i, après le mot : « amendes », sont insérés les mots : « ou des pénalités » ;

④⑩ a bis) Au r, le mot : « quarante » est remplacé par le mot : « vingt et un » ;

- ⑤0 a ter) Il est ajouté un t ainsi rédigé :
- ⑤1 « t) Qui impose au locataire, en surplus du paiement du loyer pour occupation du logement, de souscrire un contrat pour la location d'équipements. » ;
- ⑤2 b) (Supprimé)
- ⑤3 8° L'article 5 est ainsi rédigé :
- ⑤4 « 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 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.
- ⑤5 « Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier, ~~réaliser un état des lieux~~ et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.
- « Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation.
- ⑤6 « Les trois premiers alinéas du présent I ainsi que les montants des plafonds qui y sont définis sont reproduits, à peine de nullité, dans le contrat de bail lorsque celui-ci est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin.
- ⑤7 « II. – Les professionnels qui interviennent, à quelque titre que ce soit, lors de la conclusion du contrat de bail d'un logement, 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. Cette communication s'effectue directement ou par l'intermédiaire d'un organisme tiers qui transmet ces

informations à l'association mentionnée au cinquième alinéa du même article 16, selon une méthodologie validée par l'instance scientifique mentionnée audit article.

- ⑤8 « La nature de ces informations et les conditions dans lesquelles elles sont transmises sont définies par décret.
- ⑤9 « Toute personne intéressée peut communiquer à l'observatoire local des loyers les informations mentionnées aux deux premiers alinéas du présent II.
- ⑥0 « 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 local des loyers peut saisir la commission de contrôle ~~régionale ou interrégionale~~ mentionnée à l'article 13-5 de la même loi. » ;
- ⑥1 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 la référence : « au deuxième alinéa » est remplacée par les références : « aux 2° à 4° » ;
- ⑥2 10° L'article 7 est ainsi modifié :
- ⑥3 a) Le *a* est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ⑥4 « 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 ; »
- ⑥5 b) Le *d* est complété par deux phrases ainsi rédigées :
- ⑥6 « 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 stipulations prévues par lesdits accords soient appliquées ; »
- ⑥7 c) Le *e* est ainsi rédigé :

⑥⑧ « 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 ou à l'entretien normal des locaux loués, ainsi que de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux qui permettent de remplir les obligations mentionnées au premier alinéa de l'article 6. Les deux derniers alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux sous réserve du respect de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat. ~~Toutefois,~~ 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. Aucuns travaux ne peuvent être réalisés les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprimé par le locataire. Si les travaux entrepris dans un local d'habitation occupé, ou leurs conditions de réalisation, présentent un caractère abusif ou vexatoire ou ne respectent pas les conditions définies dans la notification de préavis de travaux 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 ; »

⑥⑨ d) Le g est ainsi rédigé :

⑦⑩ « 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.

« Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois après un commandement demeure infructueux. Ce commandement reproduit, à peine de nullité, les dispositions du présent alinéa.

⑦⑪ « À défaut de la remise de l'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.

⑦⑫ « Cette mise en demeure doit informer le locataire de la volonté du bailleur de souscrire une assurance pour compte du locataire.

⑦⑬ « 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 montant 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.

- ⑦④ « Une copie du contrat d'assurance est transmise au locataire lors de la souscription et à chaque renouvellement du contrat.
- ⑦⑤ « 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. » ;
- ⑦⑥ 11° Après l'article 7, il est inséré un article 7-1 ainsi rédigé :
- ⑦⑦ « 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.
- ⑦⑧ « 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. » ;
- ⑦⑨ 12° Le premier alinéa de l'article 8 est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ⑧⑦ « Le locataire transmet au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours. » ;
- ⑧① 13° Après l'article 8, il est inséré un article 8-1 ainsi rédigé :
- ⑧② « Art. 8-1. – I. – La colocation est définie comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale, et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur.
- ⑧③ []
- ⑧④ « I bis (nouveau). – Lorsque la colocation est formalisée par la conclusion de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur, elle

constitue une division du logement tenue au respect des articles L. 111-6-1 et L. 111-6-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

- ⑧⑤ « Chaque contrat de bail formalisant une colocation respecte les chapitres I^{er}, II et III du présent titre I^{er} ou, s'il concerne un logement loué meublé, du titre I^{er} *bis* de la présente loi.
- ⑧⑥ « Le montant de la somme des loyers perçus de l'ensemble des colocataires ne peut être supérieur au montant du loyer applicable au logement en application des articles 17 ou 25-9. Les articles 17-1 et 17-2 sont applicables.
- ⑧⑦ « Les normes de peuplement prises en application du 2° du I de l'article L. 831-3 du code de la sécurité sociale s'imposent aux logements loués en colocation.
- ⑧⑧ « Un décret en Conseil d'État adapte aux logements loués en colocation les caractéristiques applicables aux conditions de décence.
- ⑧⑨ « II. – Le contrat de bail d'une colocation respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de concertation.
- ⑨⑩ « III. – Les parties au contrat de bail d'une colocation peuvent convenir dans le bail de la souscription par le bailleur d'une assurance pour compte récupérable auprès des colocataires dans les conditions prévues au *g* de l'article 7. Les colocataires peuvent provoquer la résiliation de l'assurance pour compte récupérable dans les conditions fixées au même article.
- ⑨① « IV. – Les charges locatives accessoires au loyer principal d'un contrat de bail d'une colocation sont récupérées par le bailleur au choix des parties comme prévu par ce contrat :
- ⑨② « 1° Soit dans les conditions prévues à l'article 23, lorsqu'il s'agit de provisions pour charges ;
- ⑨③ « 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 et peut être révisé chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal. 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.

- ⑨4 « V. – La solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. À défaut, la solidarité du colocataire sortant s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.
- ⑨5 « L'acte de cautionnement des obligations d'un ou de plusieurs colocataires résultant de la conclusion d'un contrat de bail d'une colocation identifie nécessairement, sous peine de nullité, le colocataire pour lequel le congé met fin à l'engagement de la caution. »
- ⑨6 II. – La même loi est ainsi modifiée :
- ⑨7 1° Le k de l'article 4 est ainsi modifié :
- ⑨8 a) (*nouveau*) Après le mot : « lieux », sont insérés les mots : « de sortie » ;
- ⑨9 b) À la fin, la référence : « 3 » est remplacée par la référence : « 3-2 » ;
- ⑩0 2° et 3° (*Supprimés*)
- ⑩1 4° Le 1° de l'article 43 est ainsi rédigé :
- ⑩2 « 1° Les 1° et 2° et le dernier alinéa de l'article 3-3 sont applicables à compter du 1^{er} janvier 2015 ; »
- ⑩3 5° et 6° (*Supprimés*)
- ⑩9 II bis, II ter, III et IV. – (*Non modifiés*)

Article 1^{er} bis A

Le Gouvernement remet au Parlement un rapport sur l'opportunité de réviser le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, notamment sur la possibilité d'une évolution de la définition du seuil minimal de superficie en deçà duquel un logement est considéré comme indécent et d'une intégration de la performance énergétique parmi les caractéristiques du logement décent.

Article 1^{er} bis B

- ① I. – Le quatrième alinéa de l'article 2 de la loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 visant à rendre obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° La première phrase ainsi modifiée :
- a) Au début, les mots : « L'occupant d'un logement, qu'il soit locataire ou propriétaire, » sont remplacés par les mots : « Le propriétaire d'un logement » ;
- b) *(nouveau)* Sont ajoutés les mots : « et s'assure, si le logement est mis en location, de son bon fonctionnement lors de l'établissement de l'état des lieux mentionné à l'article 3-2 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 » ;
- ③ 2° La seconde phrase est ainsi modifiée :
- a) Au début, le mot : « Il » est remplacé par les mots : « L'occupant d'un logement, qu'il soit locataire ou propriétaire, » ;
- b) *(nouveau)* Sont ajoutés les mots : « tant qu'il occupe le logement » ;
- 3° *(nouveau)* Est ajoutée une phrase ainsi rédigée :
- « Il assure le renouvellement, si nécessaire, du ou des détecteurs de fumée normalisés. »
- ④ II. – Pour les logements occupés par un locataire au moment de l'entrée en vigueur de l'article 1^{er} de la loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 visant à rendre obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation, l'obligation d'installation faite au propriétaire est satisfaite par la fourniture d'un détecteur à son locataire ou, s'il le souhaite, par le remboursement au locataire de l'achat du détecteur.

Article 1^{er} bis

- ① La section 1 du chapitre II du titre VIII du livre III du code civil est ainsi modifiée :
- ② 1° L'article 1751 est ainsi modifié :

- ③ a) Au premier alinéa, après le mot : « mariage », sont insérés les mots : « , ou de deux partenaires liés par un pacte civil de solidarité, dès lors que le partenaire titulaire du bail en fait la demande » ;
- ④ b) Au dernier alinéa, les mots : « , le conjoint » sont remplacés par les mots : « ou d'un des partenaires liés par un pacte civil de solidarité, le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité » ;
- ⑤ 2° Il est ajouté un article 1751-1 ainsi rédigé :
- ⑥ « *Art. 1751-1.* – En cas de dissolution du pacte civil de solidarité, l'un des partenaires peut saisir le juge compétent en matière de bail aux fins de se voir attribuer le droit au bail du local, sans caractère professionnel ou commercial, qui sert effectivement à l'habitation des deux partenaires, sous réserve des créances ou droits à indemnité au profit de l'autre partenaire. Le bailleur est appelé à l'instance. Le juge apprécie la demande en considération des intérêts sociaux et familiaux des parties. »

Article 1^{er} ter

(Suppression conforme)

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 A Après l'article 11-1, il est inséré un article 11-2 ainsi rédigé :
- ④ « *Art. 11-2.* – Lorsqu'un immeuble indivis ayant cinq locaux d'habitation ou plus est mis en copropriété, les baux en cours sont prorogés de plein droit d'une durée de trois ans de plus que leur durée contractuelle ou légale antérieure, dès lors que l'immeuble est situé dans une des zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants telles que définies à l'article 232 du code général des impôts. » ;
- ⑤ 1° bis À l'article 12, la référence : « au deuxième alinéa du paragraphe I de » est remplacée par le mot : « à » ;

- ⑥ 2° (*Supprimé*)
- ⑦ 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 » ;
- ⑧ 4° L'article 15 est ainsi modifié :
- ⑨ a) Le premier alinéa du I est ainsi modifié :
- ⑩ – à la seconde 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 » ;
- ⑪ – sont ajoutées trois phrases ainsi rédigées :
- ⑫ « Lorsqu'il donne congé à son locataire pour reprendre le logement, le bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise. 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 n'est autorisé qu'à compter du terme du premier renouvellement du bail en cours et tout congé pour reprise n'est autorisé qu'à compter du terme du bail en cours ou, si le terme du bail intervient moins de deux ans après l'acquisition, après un délai de deux ans. » ;
- ⑬ b) Après le premier alinéa du I, sont insérés neuf alinéas ainsi rédigés :
- « En cas de contestation, le juge peut, même d'office, vérifier le motif du congé et le respect des obligations prévues au présent article.
- ⑭ « Toutefois, la possibilité pour un bailleur de donner congé à un locataire et la durée du bail sont suspendues à compter :
- « a) De la réception de l'avis de tenue de la réunion de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques, notifié par le représentant de l'État dans le département dans les conditions prévues aux articles L. 1331-26 et L. 1331-27 du code de la santé publique ;

« b) De l'engagement par le maire de la procédure contradictoire prévue à l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation, relative aux bâtiments menaçant ruine.

« Cette suspension est levée lorsque :

« a) L'autorité administrative compétente a notifié les arrêtés prévus, respectivement, aux articles L. 1331-25 et L. 1331-28 du code de la santé publique ou à l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation ;

« b) L'autorité compétente décide de ne pas donner suite à la procédure initiée par la procédure contradictoire mentionnée au même article L. 511-2 ou lorsque la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques ne conclut pas à l'insalubrité du logement.

« Ces dispositions ne s'opposent pas à l'application des articles L. 521-1 et L. 521-2 du même code.

- ⑮ « Une notice d'information 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. » ;
- ⑯ c) Le deuxième alinéa du même I est remplacé par neuf alinéas ainsi rédigés :
- ⑰ « Lorsqu'il émane du locataire, le délai de préavis applicable au congé est de trois mois.
- ⑱ « Le délai de préavis est toutefois d'un mois :
- ⑲ « 1° A Sur les territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17 ;
- ⑳ « 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 ;
- ㉑ « 1° bis Pour le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ;
- ㉒ « 2° Pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ;

- ②③ « 3° 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.
- ②④ « Le locataire souhaitant bénéficier des délais réduits de préavis mentionnés aux 1° A à 3° précise le motif invoqué et le justifie au moment de l'envoi de la lettre de congé. À défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois.
- ②⑤ « Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre. » ;
- ②⑥ c bis) Au septième alinéa du II, le mot : « quatrième » est remplacé par le mot : « troisième » ;
- ②⑦ d) Le premier alinéa du III est ainsi modifié :
- ②⑧ – 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 » ;
- ②⑨ – est ajoutée une phrase ainsi rédigée :
- ③⑩ « Le présent alinéa est applicable lorsque le locataire a à sa charge une personne vivant habituellement dans le logement et remplissant lesdites conditions. » ;
- ③⑪ e) Au deuxième alinéa du même III, les mots : « soixante ans ou si ses 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 ou si ses ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources mentionné au premier alinéa » ;
- ③⑫ f) Au dernier alinéa du même III, après le mot : « locataire », sont insérés les mots : « ou de la personne à sa charge » ;
- ③⑬ g) Il est ajouté un IV ainsi rédigé :

- ③④ « 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 6 000 € pour une personne physique et à 30 000 € pour une personne morale.
- ③⑤ « Le montant de l'amende est proportionné à la gravité des faits constatés.
- ③⑥ « L'amende ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des faits.
- ③⑦ « L'amende est prononcée après que l'intéressé a été informé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé. »
- ③⑧ II. – La loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation est ainsi modifiée :
- ③⑨ 1° L'article 10 est ainsi modifié :
- a) Le I est complété par deux alinéas ainsi rédigés :
- ④⑩ « En cas d'absence d'acceptation par un des locataires ou occupants 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.
- ④⑪ « 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 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. En cas d'acquisition, la commune règle le prix au plus tard six mois après sa décision d'acquérir le bien au prix demandé, six mois après la décision définitive de la juridiction ou six mois après la date de l'acte ou du jugement d'adjudication. En l'absence de paiement ou, s'il y a obstacle au paiement, de consignation de la somme due à l'expiration du délai de six mois prévu au présent alinéa, le propriétaire reprend la libre disposition de son bien. » ;

b) (nouveau) Le III est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Il ne s'applique ni aux ventes d'un ou de plusieurs locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel d'un même immeuble à un organisme mentionné à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, ni, pour les logements faisant l'objet de conventions conclues en application de l'article L. 351-2 du même code, aux ventes d'un ou de plusieurs locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel d'un même immeuble à une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 dudit code ou à un organisme bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-1 du même code. » ;

④② 2° L'article 10-1 est ainsi modifié :

④③ a) Au premier alinéa du A du I et au deuxième alinéa du II, le mot : « dix » est remplacé par le mot : « cinq » ;

④④ b) Le dernier alinéa du II est ainsi rédigé :

④⑤ « Elles ne sont applicables ni aux cessions d'immeubles à un organisme mentionné à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, ni, pour les logements faisant l'objet de conventions conclues en application de l'article L. 351-2 du même code, aux cessions d'immeubles à une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 dudit code. »

Article 3

① I. – Le chapitre III du titre I^{er} de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée 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 « Le parc de référence pour l'observation et l'analyse des loyers est constitué de l'ensemble des locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, à l'exception de ceux appartenant aux

organismes d'habitations à loyer modéré et aux sociétés d'économie mixte de construction et de gestion des logements sociaux, ainsi qu'à ceux appartenant aux organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation.

- ⑤ « 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 et de l'hébergement ou du conseil départemental de l'habitat et de l'hébergement mentionnés à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation et sous condition du respect des prescriptions méthodologiques émises par 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 et des gestionnaires au sein de leurs organes dirigeants ainsi que la présence de personnalités qualifiées au sein de ces organes. 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 défini à l'article L. 302-1 du même code.
- ⑥ « Les observatoires locaux des loyers peuvent prendre la forme d'association ou de groupement d'intérêt public.
- ⑦ « Ils transmettent l'ensemble de leurs données à l'association nationale mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 366-1 dudit code. Un décret fixe les conditions dans lesquelles ces données sont transmises et peuvent être communiquées à des tiers.
- ⑧ « L'organisme mentionné à l'article L. 223-1 du code de la sécurité sociale transmet à l'association nationale mentionnée 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. 542-1 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale, 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. » ;
- ⑨ 2° L'article 17 est ainsi rédigé :

- ⑩ « Art. 17. – I. – Les zones d’urbanisation continue de plus de 50 000 habitants définies à l’article 232 du code général des impôts sont dotées d’un observatoire local des loyers prévu à l’article 16 de la présente loi.
- ⑪ « Dans ces zones, le représentant de l’État dans le département fixe chaque année, par arrêté, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré, exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logement et par secteur géographique. Les montants de ces loyers de référence, loyers de référence majorés et loyers de référence minorés sont déterminés en fonction de la structuration du marché locatif et des niveaux de loyers médians constatés par l’observatoire local des loyers.
- ⑫ « Le loyer de référence majoré ne peut être fixé à un montant supérieur de 20 % au loyer de référence.
- ⑬ « Le loyer de référence minoré ne peut être fixé à un montant supérieur au loyer de référence diminué de 30 %.
- ⑭ « 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 de référence majoré. Une action en diminution de loyer peut être engagée si le loyer de base prévu dans le contrat de bail est supérieur au loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature dudit contrat.
- ⑮ « B. – Un complément de loyer exceptionnel peut être appliqué au loyer de base tel que fixé au A pour des logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort exceptionnelles par leur nature et leur ampleur par comparaison avec les logements du même type situés dans le même secteur géographique. Les modalités d’application du présent alinéa sont précisées par décret en Conseil d’État.
- ⑯ « Le montant du complément de loyer exceptionnel et les caractéristiques du logement le justifiant sont mentionnés au contrat de bail.
- ⑰ « Lorsqu’un complément de loyer exceptionnel est appliqué, le loyer s’entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.
- ⑱ « 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 prévue à l’article 20 de la présente loi.

- ⑲ « 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.
- ⑳ « En l'absence de conciliation, le locataire dispose d'un délai de trois mois à compter de la réception du document de non-conciliation de 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 peut être soulevée d'office par le juge.
- ㉑ « 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.
- ㉒ « Un complément de loyer exceptionnel ne peut être appliqué à un loyer de base inférieur au loyer de référence majoré.
- ㉓ « III. – En dehors des territoires mentionnés au I, la fixation du loyer des logements mis en location est libre.
- ㉔ « IV. – Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'application du présent article. » ;
- ㉕ 3° Après l'article 17, sont insérés des articles 17-1 et 17-2 ainsi rédigés :
- ㉖ « 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.
- ㉗ « 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.
- ㉘ « 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.
- ㉙ « 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.

- ③⑩ « 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.
- ③⑪ « Art. 17-2. – I. – Lors du renouvellement du contrat, et sur les zones dans lesquelles s'applique l'arrêté mentionné au I de l'article 17, une action en diminution de loyer peut être engagée si le montant du loyer fixé au contrat de bail, hors montant du complément de loyer exceptionnel le cas échéant, est supérieur au loyer de référence majoré.
- ③⑫ « 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 de référence minoré.
- ③⑬ « 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 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.
- ③⑭ « Le nouveau loyer proposé dans le cadre d'une action en réévaluation de loyer est inférieur ou égal au loyer de référence minoré. Le locataire peut, par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, contester l'action en réévaluation de loyer selon la procédure prévue au présent article.
- ③⑮ « 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.
- ③⑯ « 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.
- ③⑰ « Lorsque le bailleur fait application du présent I, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.

- ③⑧ « La notification d'une proposition d'un nouveau loyer reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions du présent I et mentionne le montant du loyer ainsi que le loyer de référence majoré ou le loyer de référence minoré ayant servi à le déterminer.
- ③⑨ « 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.
- ④⑩ « 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.
- ④① « 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.
- ④② « 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.
- ④③ « La révision éventuelle résultant de l'article 17-1 s'applique à chaque valeur ainsi définie.
- ④④ « II. – Dans les zones où ne s'applique pas l'arrêté mentionné au I de l'article 17, lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué.
- ④⑤ « Dans ce cas, le bailleur peut proposer au locataire, au moins six mois avant le terme du contrat et dans les conditions de forme prévues à l'article 15, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies aux cinquième et sixième alinéas du I du présent article.
- ④⑥ « Lorsque le bailleur fait application des dispositions du présent II, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.
- ④⑦ « La notification reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions du présent II et mentionne le montant du loyer ainsi que la liste des références ayant servi à le déterminer.

- ④⑧ « En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties saisit la commission départementale de conciliation.
- ④⑨ « À défaut d'accord constaté par la commission, le juge est saisi avant le terme du contrat. À défaut de saisine, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer éventuellement révisé. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour la durée définie à l'article 10, à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.
- ⑤⑩ « La hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat.
- ⑤⑪ « 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.
- ⑤⑫ « La révision éventuelle résultant de l'article 17-1 s'applique à chaque valeur ainsi définie. » ;
- ⑤⑬ 4° L'article 18 est ainsi modifié :
- ⑤⑭ a) Le début du premier alinéa est ainsi rédigé : « Pour chacune des zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social, un décret... *(le reste sans changement)*. » ;
- ⑤⑮ a bis) Au même alinéa, les mots : « peut fixer » sont remplacés par les mots : « fixe annuellement » ;
- ⑤⑯ b) Au même alinéa, les mots : « définis au b de l'article 17 » et les mots : « définis au c du même article » sont supprimés ;
- ⑤⑰ b bis) Au second alinéa, les mots : « précise sa durée de validité qui ne peut excéder un an et » sont supprimés ;
- ⑤⑱ c) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

- ⑥⑩ « 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. » ;
- ⑥⑪ 5° L'article 19 est abrogé ;
- ⑥⑫ 6° L'article 20 est ainsi rédigé :
- ⑥⑬ « 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. La commission rend un avis dans le délai de deux mois à compter de sa saisine et s'efforce de concilier les parties.
- ⑥⑭ « La compétence de la commission porte sur :
- ⑥⑮ « 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 ;
- ⑥⑯ « 2° Les litiges relatifs aux caractéristiques du logement mentionnées aux deux premiers alinéas de l'article 6 de la présente loi ;
- ⑥⑰ « 3° Les litiges relatifs à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges locatives et aux réparations ;
- ⑥⑱ « 4° Les litiges relatifs aux congés délivrés en application de l'article 15 ;
- ⑥⑲ « 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.
- ⑦① « 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.
- ⑦② « À défaut de conciliation entre les parties, elle rend un avis qui peut être transmis au juge saisi par l'une ou l'autre des parties.

- 72 « 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. » ;
- 73 7° L'article 20-1 est ainsi modifié :
- 74 aa) Le premier alinéa est ainsi modifié :
- 75 – à la première phrase, le mot : « leur » est remplacé par le mot : « sa » ;
- 76 – à la deuxième phrase, les mots : « rendre un avis » sont remplacés par les mots : « délivrer un document de conciliation ou de non-conciliation » ;
- 77 – à la dernière phrase, les mots : « remise de son avis » sont remplacés par les mots : « délivrance du document de conciliation ou de non-conciliation » ;
- 78 a) Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 79 « 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. » ;
- 80 b) (*Supprimé*)
- 81 8° L'article 21 est ainsi modifié :
- 82 a) Le premier alinéa est ainsi modifié :
- 83 – à la première phrase, après le mot : « bailleur », sont insérés les mots : « ou son mandataire » ;
- 84 – à la seconde phrase, les mots : « , le droit de bail » sont supprimés ;
- 85 b) Après le premier alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- 86 « Aucuns frais liés à la gestion de l'avis d'échéance ou de la quittance ne peuvent être facturés au locataire.
- 87 « Avec l'accord exprès du locataire, le bailleur peut procéder à la transmission dématérialisée de la quittance. » ;
- 88 9° L'article 22 est ainsi modifié :
- 89 a) Le troisième alinéa est ainsi modifié :

- ⑨⑩ – 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 » ;
- ⑨① – est ajoutée une phrase ainsi rédigée :
- ⑨② « À cette fin, le locataire indique au bailleur ou à son mandataire, lors de la remise des clés, l’adresse de son nouveau domicile. » ;
- ⑨③ b) Après le troisième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑨④ « 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, en lieu et place du locataire, sous réserve qu’elles soient dûment justifiées.
- ⑨⑤ « 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 en 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. » ;
- ⑨⑥ c) L’avant-dernier alinéa est ainsi rédigé :
- ⑨⑦ « 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, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration n’est pas due lorsque l’origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l’absence de transmission par le locataire de l’adresse de son nouveau domicile. » ;
- ⑨⑧ 10° L’article 22-1 est ainsi modifié :
- ⑨⑨ a) Le premier alinéa est ainsi modifié :
- ⑩⑩ – après le mot : « demandé », sont insérés les mots : « , à peine de nullité, » ;

- ⑩① – après les mots : « souscrit une assurance, », sont insérés les mots : « ou toute autre forme de garantie, » ;
- ⑩② – est ajoutée une phrase ainsi rédigée :
- ⑩③ « Cette disposition ne s’applique pas au dépôt de garantie mentionné à l’article 22. » ;
- ⑩④ *b) (Supprimé)*
- ⑩⑤ 11° L’article 22-2 est ainsi rédigé :
- ⑩⑥ « 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.
- ⑩⑦ « Les manquements au présent article sont punis 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.
- ⑩⑧ « Le montant de l’amende est proportionné à la gravité des faits constatés.
- ⑩⑨ « L’amende ne peut être prononcée plus d’un an à compter de la constatation des faits.
- ⑩⑩ « L’amende est prononcée après avoir informé l’intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé. » ;
- ⑩⑪ 12° L’article 23 est ainsi modifié :
- ⑩⑫ a) À la première phrase du sixième alinéa, les mots : « au moins » sont supprimés ;
- ⑩⑬ a bis A) La première phrase de l’avant-dernier alinéa est complétée par les mots : « et le cas échéant une note d’information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d’eau chaude sanitaire collectifs » ;
- ⑩⑭ a bis) À la seconde phrase de l’avant-dernier alinéa, le mot : « un » est remplacé par le mot : « six » et, après les mots : « sont tenues », sont insérés les mots : « , dans des conditions normales, » ;
- ⑩⑮ b) Avant le dernier alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

- (116) « 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.
- (117) « 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. » ;
- (118) 13° L’article 24-1 est ainsi modifié :
- (119) a) À la première phrase du premier alinéa, les mots : « et agréée à cette fin » sont supprimés ;
- (120) b) Le même alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :
- (121) « La collectivité territorialement compétente en matière d’habitat ainsi que les organismes payeurs des aides au logement territorialement compétents peuvent être destinataires du mandat à agir mentionné au présent alinéa. » ;
- (122) c) Au second alinéa, la référence : « au deuxième alinéa » est remplacée par les références : « aux 1° à 4° » ;
- (123) 14° L’article 25 est ainsi rédigé :
- (124) « Art. 25. – 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 tendant à favoriser l’investissement locatif, l’accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l’offre foncière restent en vigueur pour l’application de la présente loi, jusqu’à l’intervention des décrets correspondants pris en application de la présente loi. » ;
- (125) 15° (*Supprimé*)
- (126) II à IV. – (*Non modifiés*)

Article 3 bis

(*Conforme*)

Article 4

- ① Après le titre I^{er} de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, 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. 25-3. – Les dispositions du présent titre sont d’ordre public et s’appliquent aux contrats de location de logements meublés tels que définis à l’article 25-4 dès lors qu’ils constituent la résidence principale du locataire au sens de l’article 2 de la présente loi.
- ⑤ « Les articles 1^{er}, 3-2, 3-3, 4, à l’exception du l, 5, 6, 7, 7-1, 8, 8-1, 18, 20-1, 21, 22, 22-1, 22-2, 24 et 24-1 sont applicables aux logements meublés.
- 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 « Le présent titre ne s’applique ni aux logements attribués ou loués en raison de l’exercice d’une fonction ou de l’occupation d’un emploi, ni aux locations consenties aux travailleurs saisonniers, à l’exception de l’article 3-3, des deux premiers alinéas de l’article 6 et des articles 20-1 et 24-1.
- ⑧ « Art. 25-4 à 25-7. – (*Non modifiés*)
- ⑩ « Art. 25-8. – 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.
- ⑪ « 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.
- « Lorsqu’il donne congé à son locataire pour reprendre le logement, le bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise.
- ⑫ « 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.

- ⑲ « 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 ainsi que la nature du lien existant entre le bailleur et le 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.
- ⑳ « 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.
- ㉑ « 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.
- ㉒ « À l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation du logement loué.
- ㉓ « Art. 25-9. – 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 de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré par type de logement et par secteur géographique. Le loyer de référence, le loyer de référence majoré et le loyer de référence minoré peuvent être déterminés à partir d'une majoration unitaire par mètre carré en référence aux loyers de référence définis au I de l'article 17 de la présente loi, en fonction de la structuration du marché locatif et des niveaux de loyers médians constatés par l'observatoire local des loyers.
- 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. – Le présent article n'est pas applicable aux logements meublés situés dans une résidence avec services gérée selon un mode d'organisation

adapté aux nécessités des résidents par un mandataire unique, tels que définis au c de l'article 261 D du code général des impôts.

- 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 consécutive à ces opérations.
- ②⑧ « Art. 25-10 et 25-11. – (Non modifiés)

Article 4 bis A

(Conforme)

.....

Article 4 ter

(Conforme)

Article 4 quater

(Supprimé)

Article 5

- ① L'article 40 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée 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, l'article 3-1, le II de l'article 5, les articles 8, 8-1, 10 à 12 et 15 à 18, le 1° de l'article 20, les cinq premiers alinéas de l'article 23 et les articles 25-3 à 25-11 ne... (le reste sans changement). » ;

- ⑤ b) Le deuxième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ⑥ « 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. » ;
- ⑦ c) Le dernier alinéa est ainsi rédigé :
- ⑧ « Les quatrième à douzième alinéas du I de l'article 15 sont applicables lorsque le congé émane du locataire. » ;
- ⑨ d) (*Supprimé*)
- ⑩ 2° Au II, après la référence : « 3 », est insérée la référence : « , 3-1 » ;
- ⑪ 3° Le III est ainsi modifié :
- ⑫ a) Le début du premier alinéa est ainsi rédigé : « Les 4°, 7° à 9° et le dernier alinéa de l'article 3, l'article 3-1, le II de l'article 5, les articles 8, 8-1, 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*). » ;
- ⑬ b) Au troisième alinéa, les mots : « deuxième et troisième » sont remplacés par les mots : « quatrième à douzième » et les mots : « lorsque le congé émane du locataire » sont supprimés ;
- ⑭ c) Le début du dernier alinéa est ainsi rédigé : « L'article 16, le I de l'article 17-1, l'article 18, les trois premiers alinéas de l'article 20 et les cinq... (*le reste sans changement*). » ;
- ⑮ 4° et 5° (*Supprimés*)
- ⑯ 6° Le début du V est ainsi rédigé : « V. – Les articles 10, 15, à l'exception des quatrième à onzième alinéas du I, 17 et 17-2 ne sont pas... (*le reste sans changement*). » ;
- ⑰ 7° Au premier alinéa du VI, les mots : « en application de l'article 17 » sont remplacés par les mots : « en application des articles 17, 17-1 et 17-2 » ;
- ⑱ 8° Le VII est ainsi modifié :
- ⑳ a) Au premier alinéa, les mots : « à compter du 1^{er} janvier 1997 » sont supprimés ;

- ②③ b) Au second alinéa, les références : « des *a*, *b*, *c* et *d* de l'article 17, des articles 18 et 19 et du premier alinéa de l'article 20 » sont remplacées par les références : « de l'article 17, du I de l'article 17-1, des articles 17-2, 18 et des trois premiers alinéas de l'article 20 » et, après la référence : « titre IV », est insérée la référence : « du livre IV ».

Article 5 bis

- ① I. – Le chapitre I^{er} du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation est complété par une section 4 ainsi rédigée :

- ② « Section 4

- ③ « ***La résidence universitaire***

- ④ « Art. L. 631-12. – La résidence universitaire est un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale dans des immeubles comportant à la fois des locaux privés, meublés ou non, et des locaux affectés à la vie collective. Cet établissement accueille des étudiants, des personnes de moins de trente ans en formation ou en stage, des personnes titulaires d'un contrat de professionnalisation ou d'apprentissage. À titre exceptionnel, cet établissement peut accueillir des enseignants et des chercheurs.

- ⑤ « Ces résidences peuvent faire l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2. Les occupants ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux.

- ⑥ « Le contrat de location a une durée maximale d'un an. Il peut être renouvelé dès lors que l'occupant continue à remplir les conditions précisées au présent article.

- ⑦ « Le résident ne peut ni céder le contrat de location ni sous-louer le logement.

- ⑧ « L'article L. 441-2 ne s'applique pas aux résidences universitaires. »

- ⑨ II. – (*Non modifié*)

Article 6

(*Conforme*)

.....

Article 6 ter

La section 2 du chapitre I^{er} du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :

1° Après l'article L. 631-7, il est inséré un article L. 631-7-1 A ainsi rédigé :

« Art. L. 631-7-1 A. – Une délibération du conseil municipal peut définir un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage permettant à une personne physique de louer pour de courtes durées des locaux destinés à l'habitation à une clientèle de passage.

« La délibération fixe les conditions de délivrance de cette autorisation temporaire par le maire de la commune dans laquelle est situé l'immeuble de la commune après avis, à Paris, Marseille et Lyon, du maire d'arrondissement concerné. Elle détermine également les critères 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 en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements. Ces critères peuvent être modulés en fonction du nombre d'autorisations accordées à un même propriétaire.

« Le local à usage d'habitation bénéficiant de cette autorisation temporaire ne change pas de destination, au sens du 2° du I de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme.

« 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, l'autorisation de changement d'usage prévue à l'article L. 631-7 du présent code ou celle prévue au présent article n'est pas nécessaire pour le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile. » :

2° Le premier alinéa de l'article L. 631-9 est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Dans les communes autres que celles mentionnées au premier alinéa du même article L. 631-7, appartenant à une zone d'urbanisation continue définie à l'article 232 du code général des impôts, ces dispositions peuvent être rendues applicables par une délibération du conseil municipal, dans les conditions prévues à l'article L. 631-7-1. »

.....

Article 6 sexies

Après l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 631-7-1 B ainsi rédigé :

« Art. L. 631-7-1 B. – Si l'assemblée générale des copropriétaires d'un immeuble relevant du statut de la copropriété souhaite que soit soumise à son accord préalable, 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, toute demande d'autorisation de changement d'usage d'un local destiné à l'habitation faisant partie de la copropriété par un copropriétaire aux fins de le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage, elle le décide à la majorité de l'article 25 de la même loi.

« Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'autorisation temporaire mentionnée à l'article L. 631-7-1 A.

« Le premier alinéa du présent article 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 loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée. »

Article 7

(Conforme)

.....

Article 7 *ter*

(Conforme)

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 Les impayés de loyer, au sens du présent article, s'entendent des loyers, des charges récupérables et de la contribution pour le partage des économies de charges demeurés impayés.
- ③ Au sens du présent article, la conclusion d'un contrat de location s'entend de sa conclusion initiale, de son renouvellement dans des conditions différentes ou de la conclusion d'un avenant.
- ④ A. – La garantie universelle des loyers s'applique aux contrats de location des catégories de logements suivantes :
 - ⑤ 1° Logements 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 ;
 - ⑥ 2° Logements meublés constituant la résidence principale du preneur, tels que définis aux articles 25-3 et 25-4 de la même loi ;
 - ⑦ 3° Logements à usage d'habitation principale qui sont loués ou gérés par un organisme de maîtrise d'ouvrage d'insertion ou un organisme qui exerce les activités d'intermédiation locative ou de gestion locative sociale mentionnés, respectivement, aux articles L. 365-2 et L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation.

- ⑧ En sont exclus les contrats de location des logements relevant du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 du même code et appartenant ou étant gérés par les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à ce même article ou par les sociétés d'économie mixte mentionnées à l'article L. 481-1 dudit code, ainsi que les contrats de location portant sur les logements appartenant ou étant gérés par ces mêmes organismes et sociétés, situés dans les départements et régions d'outre-mer et à Mayotte, et construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'État.
- ⑨ B (*nouveau*). – Les aides versées au titre de la garantie ne peuvent être accordées que lorsque les conditions suivantes sont satisfaites par le bailleur :
- ⑩ 1° Le bailleur n'a pas demandé le cautionnement mentionné à l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée ;
- ⑪ 2° Le bailleur n'a pas souscrit d'assurance pour les risques couverts par la garantie universelle des loyers ;
- ⑫ 3° Le logement satisfait aux caractéristiques de décence prévues à l'article 6 de la même loi ;
- ⑬ 4° Le bailleur ne loue pas le logement à l'un de ses ascendants ou descendants, ou à ceux de leur conjoint ou concubin ou de toute personne liée à elles par un contrat conclu en application de l'article 515-1 du code civil ;
- ⑭ 5° Le bailleur a enregistré son contrat de location auprès de l'agence mentionnée au II du présent article dans les conditions prévues au même II ;
- 6° (*nouveau*) Le contrat de location est établi par écrit, respecte le contrat type prévu à l'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée et stipule que ce contrat peut faire l'objet de la déclaration prévue au D du II du présent article, ainsi que les droits et obligations qui en découlent.
- ⑮ Toutefois, le 1° du présent B ne s'applique pas lorsque le locataire est étudiant ou apprenti.
- ⑯ Le bénéfice de la garantie est refusé lorsque, depuis moins de dix ans, le bailleur a obtenu par fraude le versement de l'aide, lorsque, depuis moins de dix ans, il a été mis en demeure de faire cesser la mise à disposition aux fins d'habitation de locaux impropres à l'habitation en application de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique ou a proposé à la location un logement ayant fait l'objet d'un arrêté de péril pris en application des articles L. 511-1 ou L. 511-3 du code de la construction et de l'habitation ou d'un arrêté d'insalubrité mentionné aux articles L. 1331-26-1 ou L. 1331-28

du code de la santé publique, sauf lorsque l'autorité responsable a prononcé la mainlevée de l'arrêté.

- ⑰ C (*nouveau*). – Le bénéfice de la garantie est subordonné au contrôle, par le bailleur, du respect des conditions suivantes par le locataire à la date de la conclusion du contrat de location :
- ⑱ 1° Le locataire n'est pas redevable d'une dette créée ou augmentée depuis moins de deux ans vis-à-vis de l'agence mentionnée au II et supérieure à un seuil défini par décret, sauf si l'une des conditions suivantes est remplie :
- ⑲ a) Le locataire a signé un plan d'apurement de cette dette ;
- ⑳ b) Sa demande formée en application du premier alinéa du I de l'article L. 331-3 du code de la consommation a été déclarée recevable ;
- ㉑ c) Le locataire loue un logement loué ou géré par un organisme mentionné au IV *ter* du présent article ;
- ㉒ 2° Le locataire n'a pas effectué de fausses déclarations pour la mise en œuvre de la garantie depuis moins de deux ans.
- ㉓ D (*nouveau*). – Le montant des aides versées au titre de la garantie est ainsi calculé :
- ㉔ 1° Le montant est déterminé par référence au montant des impayés de loyer ;
- ㉕ 2° L'aide est versée sous réserve d'un montant minimal d'impayés de loyers ouvrant droit à la garantie et dans la limite d'un plafond fixé par décret.
- ㉖ Dans les zones mentionnées au I de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, ce plafond est égal au loyer médian de référence mentionné au même article.
- ㉗ Le plafond de loyer est majoré lorsque le locataire est, à la date de conclusion du contrat de location, étudiant, apprenti, salarié titulaire d'un contrat autre qu'un contrat à durée indéterminée ou demandeur d'emploi. Dans les zones mentionnées au quatrième alinéa du présent D, ce plafond majoré ne peut être supérieur au loyer élevé mentionné au même article 17.
- ㉘ En outre, ce plafond est complété :
- ㉙ a) D'un montant représentatif des charges récupérables déterminé en fonction de la localisation du logement, de sa catégorie et de sa surface ;

- ③⑩ b) De la contribution pour le partage des économies de charges, si elle s'applique au contrat de location ;
- ③⑪ 3° L'aide n'est accordée qu'à l'issue d'un délai de carence après la conclusion du contrat de location et pour une durée maximale fixée par voie réglementaire ;
- ③⑫ 4° Le montant de l'aide est réduit ou supprimé dans les cas suivants :
 - ③⑬ a) Le bailleur déclare tardivement les impayés de loyer ;
 - ③⑭ b) Le bailleur fait preuve de négligence dans l'exercice de ses droits ;
 - ③⑮ c) Le loyer représente plus de la moitié des ressources du locataire à la date de conclusion du contrat de location.
- ③⑯ Toutefois, dans le cas prévu au c, la réduction ou la suppression de l'aide ne s'applique pas dans les cas suivants :
 - ③⑰ – le locataire est étudiant ou apprenti, à la date de conclusion du contrat de location, et dispose du cautionnement mentionné à l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée ;
 - ③⑱ – le logement est loué ou géré par un organisme mentionné au IV *ter* du présent article ;
- ③⑲ 5° Une franchise, dont les modalités sont fixées par voie réglementaire, est appliquée.
- ④⑩ Cette franchise ne peut pas être appliquée lorsque le logement est loué ou géré par un organisme mentionné au IV *ter* ou lorsque, à la date de la conclusion du contrat de location, le locataire est étudiant, apprenti ou salarié titulaire d'un contrat autre qu'un contrat à durée indéterminée ou demandeur d'emploi.
- ④⑪ E (*nouveau*). – Les aides octroyées au titre de la garantie ouvrent droit à un recours subrogatoire contre le locataire et, le cas échéant, contre la personne qui s'est portée caution.
- ④⑫ Toutefois, l'agence mentionnée au II peut exercer ses droits à l'encontre du locataire par préférence aux droits du bailleur existant au jour de l'octroi de l'aide.

- ④③ Le recouvrement des créances au profit de l'agence est effectué par le Trésor public comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine.
- ④④ F (*nouveau*). – Les actions contentieuses introduites par le bailleur en raison du non-paiement du loyer, des charges récupérables ou de la contribution pour le partage des économies de charges ne peuvent être rejetées du seul fait que le bailleur a perçu une aide en application du présent article.
- ④⑤ G (*nouveau*). – Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'application du présent I, sauf le montant minimal, les plafond de loyer et plafond majoré, la franchise, la durée d'indemnisation et le délai de carence mentionnés au D, qui sont fixés par décret. Il définit, notamment, les conditions et délais de déclaration à respecter pour le bénéfice de la garantie, ainsi que les conditions de versement de l'aide.
- ④⑥ II. – Il est créé, sous la forme d'un établissement public administratif de l'État, une agence de la garantie universelle des loyers.
- ④⑦ A. – L'agence de la garantie universelle des loyers est chargée de mettre en place et d'administrer la garantie prévue au I, directement ou par l'intermédiaire des organismes mentionnés au IV *bis*, et de contrôler sa mise en œuvre ainsi que l'activité desdits organismes.
- ④⑧ L'agence peut également, à titre complémentaire, mettre en place un dispositif d'aide au profit des bailleurs pour les frais contentieux et pour les dégradations locatives des logements loués ou gérés par les organismes mentionnés au IV *ter*.
- ④⑨ L'agence agréée les organismes mentionnés aux IV *bis* et IV *ter* pour l'application de la garantie universelle des loyers.
- ④⑩ L'agence peut gérer, directement ou par l'intermédiaire des organismes mentionnés au IV *bis*, au nom et pour le compte des personnes concernées, les aides aux bailleurs que des personnes publiques ou personnes morales de droit privé apportent sur leur budget propre.
- ④⑪ Pour l'exercice des attributions mentionnées aux troisième et quatrième alinéas du présent A, l'agence conclut des conventions avec les organismes et personnes en cause.
- ④⑫ L'agence peut également mener toute étude ou action ayant pour objet de sécuriser les relations entre bailleurs et locataires ou d'améliorer la

gestion et le traitement des impayés de loyers et l'accompagnement des locataires en impayés.

⑤③ B. – L'agence est administrée par un conseil d'administration composé de quatre collèges :

1° Un collège de représentants de l'État ;

2° Un collège de représentants d'organisations syndicales et patronales membres 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 ;

3° Un collège de parlementaires ;

4° Un collège de personnalités qualifiées.

Le nombre de voix attribuées à chacun des membres du conseil d'administration est précisé par décret. Le premier collège détient la moitié des voix délibératives au sein du conseil d'administration.

Le président du conseil d'administration est nommé par décret, pris sur le rapport du ministre chargé du logement, parmi les membres du quatrième collège.

Le vice-président est désigné par le second collège en son sein.

L'agence est dirigée par un directeur général.

⑤⑤ Un comité d'orientation est chargé de faire toute proposition utile afin d'améliorer la gestion de la garantie universelle des loyers.

⑤⑥ C (nouveau). – Pour l'accomplissement de sa mission, l'agence de la garantie universelle des loyers peut disposer des ressources suivantes :

⑤⑦ 1° Les contributions et subventions de l'État et de ses établissements publics, de l'Union européenne, ainsi que de toute autre personne morale publique ou privée ;

⑤⑧ 2° Les recettes fiscales affectées par la loi ;

⑤⑨ 3° Les contributions de la participation des employeurs à l'effort de construction ;

⑥① 4° Le produit issu du remboursement des aides octroyées au titre de la garantie ;

- ⑥1 5° Les sommes correspondant aux aides accordées par d'autres personnes morales qui lui sont versées en application des conventions mentionnées au A ;
- ⑥2 6° Les emprunts et le produit des placements financiers qu'elle est autorisée à faire ;
- ⑥3 7° Le produit des dons et legs ;
- ⑥4 8° Les recettes accessoires, notamment la rémunération des services rendus aux tiers, dans des conditions fixées par le conseil d'administration ;
- ⑥5 9° Toutes les ressources dont elle peut disposer en vertu des lois et règlements.
- ⑥6 D (nouveau). – Pour bénéficier des aides mentionnées au I, les bailleurs déclarent auprès de l'agence de la garantie universelle des loyers la conclusion des contrats de location entrant dans le champ d'application du A du I, dans un délai fixé par décret. Cette déclaration peut s'effectuer de façon dématérialisée. Les locataires sont informés de cette déclaration, selon des modalités fixées par décret.
- ⑥7 E. (nouveau). – L'agence peut prononcer des sanctions à l'encontre des bailleurs ayant sollicité ou obtenu un versement par fraude et à l'encontre des locataires en cas de fausse déclaration.
- ⑥8 L'agence peut prononcer les sanctions suivantes, après avoir mis en œuvre la procédure prévue à l'article 24 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations :
- ⑥9 1° Une sanction pécuniaire, qui ne peut excéder, pour les bailleurs, un montant équivalant à deux ans de loyer et, pour les locataires, un montant de 20 000 €. Ces sanctions sont recouvrées au profit de l'agence comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine ;
- ⑦0 2° L'interdiction de bénéficier de la garantie universelle locative pendant une durée maximale de dix ans pour les bailleurs, de deux ans pour les locataires.
- ⑦1 Un comité des sanctions prononce les sanctions mentionnées aux 1° et 2°. Ce comité est composé :
- ⑦2 a) D'un magistrat de l'ordre administratif, désigné par le vice-président du Conseil d'État ;

- ⑦③ b) D'un magistrat de l'ordre judiciaire, désigné par le premier président de la Cour de cassation ;
- ⑦④ c) De trois membres désignés en raison de leur compétence en matière de logement par le ministre chargé du logement ;
- ⑦⑤ d) D'un représentant des organisations représentatives au plan national des consommateurs œuvrant dans le domaine du logement, désigné par le ministre chargé du logement ;
- ⑦⑥ e) D'un représentant des organisations représentatives au plan national des bailleurs ou des gestionnaires, désigné par le ministre chargé du logement.
- ⑦⑦ F (*nouveau*). – L'agence peut communiquer aux organismes payeurs de prestations familiales, aux départements et à la commission mentionnée 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 les données relatives aux impayés de loyers et aux locataires en situation d'impayés, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'État.
- ⑦⑧ Les organismes chargés du paiement de l'allocation de logement communiquent à l'agence, à sa demande, un récapitulatif des versements des allocations de logement entre les mains des locataires et des bailleurs.
- ⑦⑨ G (*nouveau*). – Un décret en Conseil d'État définit les modalités de gestion et de fonctionnement de l'agence.
- ⑧⑩ III et IV. – (*Supprimés*)
- ⑧⑪ IV *bis*. – Des organismes, dénommés « centres de gestion agréés », sont agréés par l'agence de la garantie universelle des loyers avec pour mission de vérifier le respect des conditions exigées pour bénéficier de la garantie universelle des loyers, d'assister les bailleurs dans leurs démarches auprès de l'agence de la garantie universelle des loyers et, le cas échéant, de s'assurer du versement en tiers payant au bailleur des allocations de logement du locataire dès le premier impayé de loyer, de mettre en œuvre un plan de traitement social des impayés de loyer et d'accompagner, s'il y a lieu, les locataires dans la recherche d'un autre logement.
- ⑧⑫ Ces organismes sont soumis au respect d'un cahier des charges fixé par décret qui définit les services mis en œuvre pour le compte de l'agence de la garantie universelle des loyers.

- ⑧③ Pour le financement de leurs missions, ces organismes perçoivent un financement de l'agence mentionnée au II. Ils peuvent également percevoir des sommes acquittées par les bailleurs, dans des conditions fixées par décret.
- ⑧④ *IV ter (nouveau).* – Pour pouvoir bénéficier du régime d'indemnisation spécifique pour les logements qu'ils louent ou gèrent, les organismes qui exercent les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale ainsi que les organismes qui exercent des activités de maîtrise d'ouvrage d'insertion agréés dans les conditions prévues, respectivement, aux articles L. 365-4 et L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation doivent obtenir un agrément de l'agence mentionnée au II du présent article.
- ⑧⑤ *V. – (Non modifié)*
- ⑧⑥ *VI (nouveau).* – Après le cinquième alinéa de l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑧⑦ « Le cautionnement pour les sommes dont le locataire serait débiteur s'étend également au remboursement des aides versées au bailleur en application de l'article 8 de la loi n° du pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. »
- ⑧⑧ *VII (nouveau).* – Le présent article s'applique aux contrats de location conclus à compter du 1^{er} janvier 2016.
- ⑧⑨ À compter de cette même date, les parties peuvent rendre applicable le présent article, par voie d'avenant, aux contrats de location en cours.
- ⑧⑩ Le bénéfice de la garantie pour les logements déjà occupés par le locataire est soumis à un délai de carence qui ne peut être inférieur à six mois.
- ⑧⑪ L'agence mentionnée au II est créée à une date fixée par décret, et au plus tard le 1^{er} janvier 2015.
- ⑧⑫ *VIII (nouveau).* – Dans un délai de trois ans à compter de la date mentionnée au premier alinéa du VII, le Gouvernement remet au Parlement un rapport d'évaluation de la garantie universelle des loyers.

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 *aa) (nouveau)* Au 1°, après le mot : « vente, », sont insérés les mots : « la recherche, » ;
- ④ *a)* Au 4°, après le mot : « immobilières », sont insérés les mots : « ou de sociétés d'habitat participatif » ;
- ⑤ *a bis) (nouveau)* Le 7° est complété par les mots : « ou à la vente de fonds de commerce » ;
- ⑥ *b)* Il est ajouté un 9° ainsi rédigé :
- ⑦ « 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. » ;
- ⑧ 2° L'article 1^{er}-1 est ainsi modifié :
- ⑨ *a)* Au début, sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑩ « Pour l'application de la présente loi :
- ⑪ « 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 ; »
- ⑫ *b)* Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « 2° » ;
- ⑬ 3° L'article 3 est ainsi modifié :
- ⑭ *a)* Le premier alinéa est ainsi modifié :

- ⑮ – les mots : « par le préfet » sont remplacés par les mots : « , pour une durée et selon des modalités fixées par décret en Conseil d’État, par le président de la chambre de commerce et d’industrie territoriale ou par le président de la chambre de commerce et d’industrie départementale d’Île-de-France » ;
- ⑯ – est ajoutée une phrase ainsi rédigée :
- ⑰ « Lorsque le président de la chambre de commerce et d’industrie territoriale ou de la chambre départementale d’Île-de-France 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. » ;
- ⑱ b) Le 2° est ainsi modifié :
- ⑲ – après le mot : « dernier », sont insérés les mots : « , y compris les sommes versées au fonds pour travaux 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 » ;
- ⑳ – après le mot : « valeur », sont insérés les mots : « pour les activités mentionnées à l’article 1^{er}, à l’exception de celles mentionnées aux 6° et 9° du même article » ;
- ㉑ – sont ajoutées deux phrases ainsi rédigées :
- ㉒ « 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 ; »
- ㉓ 4° Après l’article 3, il est inséré un article 3-1 ainsi rédigé :
- ㉔ « 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 mentionnées 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.
- ㉕ « 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. » ;

②6 5° L’article 4 est ainsi modifié :

②7 a) À la première phrase du premier alinéa, après le mot : « justifie », sont insérés les mots : « d’une compétence professionnelle, » ;

②8 b) Le deuxième alinéa est ainsi modifié :

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

③0 « 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. » ;

③1 – les deux dernières phrases sont supprimées ;

③2 c) Le dernier alinéa est remplacé par cinq alinéas ainsi rédigés :

③3 « Ces personnes ne peuvent pas :

③4 « 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 mentionnées à l’article 1^{er} de la présente loi ;

③5 « 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 ;

③6 « 3° Assurer la direction d’un établissement, d’une succursale, d’une agence ou d’un bureau.

③7 « 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. » ;

③8 6° L’article 4-1 est ainsi rédigé :

③9 « 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 direct 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}. » ;

- ④① 7° À l'article 5, après les mots : « d'argent », sont insérés les mots : « ne constituant ni une rémunération, ni des honoraires » ;
- ④② 8° Le I de l'article 6 est ainsi modifié :
- ④③ a) Après le quatrième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
 - ④④ « Les moyens employés par ces personnes 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}.
 - ④⑤ « 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. » ;
- ④⑥ a bis) Au sixième alinéa, les mots : « de commissions » sont remplacés par les mots : « d'honoraires » ;
- ④⑦ b) L'avant-dernier alinéa est ainsi modifié :
 - ④⑧ – les mots : « une commission sera due » sont remplacés par les mots : « des honoraires sont dus » ;
 - ④⑨ – est ajoutée une phrase ainsi rédigée :
 - ④⑩ « La somme versée par le mandant en application de cette clause ne peut excéder un montant fixé par décret en Conseil d'État. » ;
- ④⑪ c) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
 - ④⑫ « 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. » ;
- ④⑬ 8° bis Le II du même article 6 est ainsi modifié :

- ⑤③ a) Le premier alinéa est ainsi modifié :
- ⑤④ – 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, » ;
- ⑤⑤ – est ajoutée une phrase ainsi rédigée :
- ⑤⑥ « 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. » ;
- ⑤⑦ b) Après le même premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑤⑧ « Les conditions et les modalités d’application de la mesure de remboursement partiel ou total prévue au premier alinéa du présent II sont définies par décret. » ;
- ⑤⑨ 9° Après l’article 6, sont insérés des articles 6-1 et 6-2 ainsi rédigés :
- ⑥⑩ « Art. 6-1. – Toute publicité effectuée par une personne mentionnée à l’article 1^{er} et relative aux opérations prévues au 1° de ce même article mentionne, quel que soit le support utilisé, le montant toutes taxes comprises de ses honoraires, exprimé, pour ce qui concerne les opérations de vente, en pourcentage du prix, lorsqu’ils sont à la charge du locataire ou de l’acquéreur.
- ⑥⑪ « 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.
- « Cette obligation de mentionner le statut d’agent commercial est étendue au mandat de vente ou de recherche et à tous les documents d’une transaction immobilière à laquelle la personne habilitée mentionnée au premier alinéa participe. » ;
- ⑥⑫ 10° L’article 7 est complété par trois alinéas ainsi rédigés :
- ⑥⑬ « Lorsque le mandant n’agit pas dans le cadre de ses activités professionnelles :
- ⑥⑭ « 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 ;

⑥⑤ « 2° Lorsque ces conventions portent sur des opérations mentionnées aux 1° et 4° de l'article 1^{er} de la présente 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 les troisième à sixième alinéas de ce même article. » ;

⑥⑥ 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 ou de la chambre départementale d'Île-de-France, » ;

⑥⑦ 12° Il est ajouté un article 8-3 ainsi rédigé :

⑥⑧ « 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.

⑥⑨ « 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. »

⑦⑩ II. – Après le titre II de la même loi, il est inséré un titre II *bis* ainsi rédigé :

⑦⑪ « TITRE II BIS

⑦⑫ « **DE L'ENCADREMENT ET DU CONTRÔLE DES ACTIVITÉS
DE TRANSACTION ET DE GESTION IMMOBILIÈRES**

⑦⑬ « CHAPITRE I^{ER}

⑦⑭ « **Du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières**

⑦⑮ « Art. 13-1. – Il est créé un Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières dont la mission est de veiller au maintien et à la

promotion des principes de moralité, de probité et de compétence nécessaires au bon accomplissement des opérations mentionnées à l'article 1^{er}.

- ⑦⑥ « Le conseil propose au ministre de la justice, garde des Sceaux et aux ministres chargés de la consommation et du logement :
- ⑦⑦ « 1° Les règles constituant le code de déontologie applicable aux personnes mentionnées à l'article 1^{er} , dont le contenu est fixé par décret :
- ⑦⑧ « 2° La nature de l'obligation d'aptitude professionnelle définie au 1° de l'article 3 ;
- ⑦⑨ « 3° La nature de l'obligation de compétence professionnelle définie à l'article 4 ;
- ⑧⑩ « 4° La nature et les modalités selon lesquelles s'accomplit la formation continue mentionnée à l'article 3-1 ;
- ⑧⑪ « 5° Les représentants des personnes mentionnées à l'article 1^{er} qui siègent dans la commission de contrôle mentionnée à l'article 13-5.
- ⑧⑫ « Le conseil est consulté pour avis sur l'ensemble des textes législatifs ou réglementaires relatifs à l'exercice des activités mentionnées à l'article 1^{er}.
- ⑧⑬ « L'assemblée des chambres françaises de commerce et d'industrie établit et tient à jour un fichier des personnes titulaires de la carte professionnelle mentionnée à l'article 3, selon des modalités définies par décret pris après consultation du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières.
- ⑧⑭ « Le conseil établit chaque année un rapport d'activité.
- ⑧⑮ « Le conseil est composé majoritairement de représentants des personnes mentionnées à l'article 1^{er}. Ceux-ci sont choisis, en veillant à assurer la représentativité de la profession, sur proposition d'un syndicat professionnel ou d'une union de syndicats professionnels, au sens des articles L. 2133-1 et L. 2133-2 du code du travail, représentatifs des personnes mentionnées à l'article 1^{er}.
- ⑧⑯ « Le conseil comprend également des représentants des consommateurs choisis parmi les associations de défense des consommateurs œuvrant dans le domaine du logement, agréées en application de l'article L. 411-1 du code de la consommation.

87 « Assistent de droit aux réunions du conseil les représentants du ministre de la justice, garde des Sceaux et des ministres chargés du logement et de la consommation.

88 « La composition et les modalités de constitution et de fonctionnement du conseil ~~ainsi que ses autres missions~~ sont fixées par décret.

89 « CHAPITRE II

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

91 « 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.

92 « Art. 13-3. – (Supprimé)

93 « CHAPITRE III

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

95 « 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.

96 « 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.

97 « L'action disciplinaire se prescrit par cinq ans à compter de la commission des faits.

98 « Art. 13-5. – Il est créé une ou plusieurs commissions 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}.

99 « Art. 13-6. – La commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières comprend :

- ⑩⑩ « 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 ;
- ⑩⑪ « 2° Un magistrat de l'ordre judiciaire ;
- ⑩⑫ « 3° Des représentants de l'État ;
- ⑩⑬ « 4° Un membre d'une profession juridique ou judiciaire qualifié dans le domaine de l'immobilier ;
- ⑩⑭ « 5° Des personnes ayant cessé d'exercer les activités mentionnées à l'article 1^{er} ;
- ⑩⑮ « 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 ;
- ⑩⑯ « 7° Des personnes représentant les cocontractants des personnes mentionnées à l'article 1^{er} dans l'exercice des opérations citées au même article.
- ⑩⑰ « La composition et les modalités de constitution, de saisine et de fonctionnement de la commission sont fixées par décret en Conseil d'État.
- ⑩⑱ « *Art. 13-7.* – La commission statue par décision motivée, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État. Avant toute décision, la commission informe 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.
- ⑩⑲ « *Art. 13-8.* – Les sanctions disciplinaires sont, compte tenu de la gravité des faits reprochés :
- ⑩⑳ « 1° L'avertissement ;
- ⑪① « 2° Le blâme ;
- ⑪② « 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 ;
- ⑪③ « 4° L'interdiction définitive d'exercer tout ou partie des activités mentionnées au même article 1^{er}.

- ⑪④ « 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.
- ⑪⑤ « 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 mentionnée à l'article 13-5, l'exécution de la première peine sans confusion possible avec la seconde.
- ⑪⑥ « L'avertissement, le blâme et l'interdiction temporaire peuvent être assortis de la sanction complémentaire de l'interdiction d'être membre de la commission de contrôle pendant dix ans au plus.
- ⑪⑦ « L'avertissement et le blâme peuvent être accompagnés, pendant un 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.
- ⑪⑧ « 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.
- ⑪⑨ « La commission communique ses décisions devenues définitives à la chambre de commerce et d'industrie de région et à la chambre de commerce et d'industrie territoriale ou à la chambre départementale d'Île-de-France 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.

- (120) « 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.
- (121) « Art. 13-9. – Les décisions de la commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières et de son président sont susceptibles de recours de pleine juridiction devant la juridiction administrative.
- (122) « Art. 13-10. – La 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.
- (123) « 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. »
- (124) III. – Le titre III de la même loi est ainsi modifié :
- (125) 1° L'intitulé est complété par les mots : « et administratives » ;
- (126) 2° Après le *a* de l'article 14, il est inséré un *a* bis ainsi rédigé :
- (127) « *a* bis) De se livrer ou prêter son concours, d'une manière habituelle, même à titre accessoire, à des opérations mentionnées 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 ; »
- (128) 3° Après l'article 17, sont insérés des articles 17-1 et 17-2 ainsi rédigés :
- (129) « 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 mentionnée 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 dans le département 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.

- (130) « Art. 17-2 (nouveau). – Est puni de la peine d’amende prévue au 5° de l’article 131-13 du code pénal le fait, pour une personne mentionnée à l’article 1^{er} de la présente loi, d’effectuer une publicité en violation de l’article 6-1.
- (131) « Sont punis de la même peine d’amende le fait, pour un agent commercial, d’effectuer une publicité en violation de l’article 6-2 ainsi que le fait de ne pas respecter l’obligation de mentionner le statut d’agent commercial prévue au même article. »
- (132) IV. – (Supprimé)
- (133) IV bis, IV ter et V. – (Non modifiés)
- (135) V bis (nouveau). – Le a du 3° du I du présent article entre en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d’État, et au plus tard le 1^{er} juillet 2015.
- (136) VI. – (Non modifié)
- (137) VII et VIII. – (Supprimés)

CHAPITRE IV

Améliorer la prévention des expulsions

Section 1

Traiter les impayés le plus en amont possible

Article 10 A

L’article L. 412-6 du code des procédures civiles d’exécution est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, la date : « 15 mars » est remplacée par la date : « 31 mars » ;

2° (nouveau) Le second alinéa est ainsi rédigé :

« Toutefois, le juge peut supprimer le bénéfice du sursis prévu au premier alinéa lorsque les personnes dont l’expulsion a été ordonnée sont entrées dans les locaux par voie de fait. »

Article 10 B

- ① Après l’article 226-4-1 du code pénal, il est inséré un article 226-4-2 ainsi rédigé :
- ② « Art. 226-4-2. – Le fait de forcer un tiers à quitter le lieu qu’il habite sans avoir obtenu le concours de l’État dans les conditions prévues à l’article L. 153-1 du code des procédures civiles d’exécution, à l’aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contraintes, est puni de trois ans d’emprisonnement et de 30 000 € d’amende. »

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.
- ⑥ « Le représentant de l’État dans le département fixe, par arrêté, le montant et l’ancienneté de la dette au delà desquels 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 dès lors que l'un des deux seuils est atteint, par simple lettre reprenant les éléments essentiels du commandement. Il peut s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret.

- ⑦ « 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 et de l'ancienneté de la dette au delà desquels les commandements sont signalés sont fixées par décret en Conseil d'État.
- ⑧ « 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'impayés, 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. » ;
- ⑨ 3° Le deuxième alinéa est ainsi modifié :
- ⑩ a) Au début, est ajoutée la mention : « III. – » ;
- ⑪ b) À la première phrase, les mots : « , en tant que de besoin, les organismes dont relèvent les aides au logement, le Fonds de solidarité pour le logement ou les services sociaux compétents » sont remplacés par les mots : « l'organisme compétent désigné par le plan départemental pour l'hébergement et le logement des personnes défavorisées, suivant la répartition de l'offre globale de services d'accompagnement vers et dans le logement prévue à l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée » ;

- ⑫ c) Après la première phrase, est insérée une phrase ainsi rédigée :
- ⑬ « Cette saisine peut s’effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret. » ;
- ⑭ d) La seconde phrase est ainsi modifiée :
- ⑮ – au début, les mots : « Le ou les services ou organismes saisis réalisent une enquête financière et sociale » sont remplacés par les mots : « L’organisme saisi réalise un diagnostic social et financier » ;
- ⑯ – les mots : « de laquelle » sont remplacés par le mot : « duquel » ;
- ⑰ – 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 » ;
- ⑱ – à la fin, les mots : « à l’enquête » sont remplacés par les mots : « au diagnostic » ;
- ⑲ 4° Après le deuxième alinéa, il est inséré un IV ainsi rédigé :
- ⑳ « 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. Ils 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. » ;
- ㉑ 5° Le troisième alinéa est ainsi rédigé :
- ㉒ « V. – Le juge peut, même d’office, accorder des délais de paiement dans la limite de trois années, par dérogation au délai prévu au 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. » ;
- ㉓ 6° Les trois derniers alinéas sont supprimés ;
- ㉔ 7° Il est ajouté un VI ainsi rédigé :

- ②⑤ « VI. – La notification de la décision de justice prononçant l’expulsion indique les modalités de saisine et l’adresse de la commission de médiation prévue à l’article L. 441-2-3 du code de la construction et de l’habitation. »
- ②⑥ I bis. – (*Supprimé*)
- ②⑦ I ter A (*nouveau*). – À la seconde phrase du septième alinéa du II de l’article L. 331-3 du code de la consommation, après le mot : « département, », sont insérés les mots : « 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, ».
- ②⑧ I ter. – La section 2 du chapitre II du titre III du livre III du même code est ainsi modifiée :
- ②⑨ 1° À la première phrase du deuxième alinéa de l’article L. 332-5, après la première occurrence du mot : « débiteur », sont insérés les mots : « , arrêtées à la date de l’ordonnance conférant force exécutoire à la recommandation, » ;
- ③⑩ 2° (*nouveau*) Le troisième alinéa de l’article L. 332-5-1 et le premier alinéa de l’article L. 332-5-2 sont complétés par une phrase ainsi rédigée :
- ③⑪ « Cependant, dans ce cas, les dettes sont arrêtées à la date du jugement prononçant le rétablissement personnel sans liquidation judiciaire. » ;
- ③⑫ 3° (*nouveau*) Le premier alinéa de l’article L. 332-6-1 est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ③⑬ « Le jugement emporte les mêmes effets que ceux mentionnés au deuxième alinéa de l’article L. 332-9. » ;
- ③⑭ 4° (*nouveau*) À la première phrase du deuxième alinéa de l’article L. 332-9, après la première occurrence du mot : « débiteur, », sont insérés les mots : « arrêtées à la date du jugement d’ouverture, ».
- ③⑮ II, II bis, III et IV. – (*Non modifiés*)
- ⑦⑩ V. – L’article L. 412-4 du code des procédures civiles d’exécution est ainsi modifié :
- ⑦⑪ 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 » ;

- ⑦② 2° Est ajoutée une phrase ainsi rédigée :
- ⑦③ « Il est également tenu compte du droit à un logement décent et indépendant, des délais liés aux recours engagés selon les modalités prévues aux articles L. 441-2-3 et L. 441-2-3-1 du code de la construction et de l’habitation et du délai prévisible de relogement des intéressés. »

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

Articles 11 et 11 bis

(Conformes)

CHAPITRE V

Faciliter les parcours de l’hébergement au logement

Section 1

Accueil, hébergement et 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. 345-2-10 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 ;
- ㉕ « 2° *bis* 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 ;
- ㉖ « 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 ;

- ②7 « 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 ;
- ②8 « 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 ;
- ②9 « 6° Les dispositifs spécialisés d'hébergement et d'accompagnement, dont le dispositif national de l'asile, les services pénitentiaires d'insertion et de probation et les services de l'aide sociale à l'enfance ;
- ③0 « 7° Les bailleurs sociaux ;
- ③1 « 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 ;
- ③2 « 9° Les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ;
- ③3 « 10° Les agences régionales de santé, les établissements de santé et les établissements médico-sociaux ;
- ③4 « 11° (*Supprimé*)
- ③5 « Art. L. 345-2-7. – Lorsqu'elles bénéficient d'un financement de l'État, les personnes morales assurant un hébergement, à l'exception du dispositif national de l'asile, 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 :
- ③6 « 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 ;
- ③7 « 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.
- ③8 « Les personnes morales assurant un hébergement peuvent admettre, en urgence, les personnes en situation de détresse médicale, psychique ou

sociale sous réserve d'en informer le service intégré d'accueil et d'orientation.

- ③⑨ « 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 :
- ④⑩ « 1° Informent le service intégré d'accueil et d'orientation des logements vacants ou susceptibles de l'être ;
- ④⑪ « 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.
- ④⑫ « 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.
- ④⑬ « 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.
- ④⑭ « Art. L. 345-2-10. – Toute personne ayant accès aux informations liées aux personnes ou familles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 345-2-4 et qui ont recours au dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement est tenue au secret professionnel dans les conditions prévues aux articles 226-13 et 226-14 du code pénal.
- ④⑮ « Par dérogation au même article 226-13, les personnes chargées de l'examen des demandes de prise en charge des personnes ou familles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 345-2-4 du présent code peuvent échanger entre elles les informations confidentielles dont elles disposent et qui sont strictement nécessaires à la prise de décision.
- ④⑯ « Les personnes mentionnées au premier alinéa du présent article communiquent aux services chargés de l'instruction des recours prévus à l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation les

informations dont elles disposent dans les conditions prévues au second alinéa du VI du même article. » ;

- ④⑦ 3° L'article L. 345-4 est ainsi modifié :
- ④⑧ 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 » ;
- ④⑨ b) Il est ajouté un 3° ainsi rédigé :
- ⑤⑩ « 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 A

(Conforme)

.....

Sous-section 2

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

.....

Article 14

- ① I. – *(Non modifié)*
- ② II. – La loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement est ainsi modifiée :
- ③ 1° Après l'article 1^{er}, il est inséré un article 1^{er}-1 ainsi rédigé :

- ④ « 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.
- ⑤ « 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 d’équipements collectifs propres à en assurer la desserte, la salubrité et la sécurité dans des conditions satisfaisantes.
- ⑥ « 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. » ;
- ⑦ 2° À l’intitulé du chapitre I^{er}, après le mot : « logement », sont insérés les mots : « et l’hébergement » ;
- ⑧ 3° Les articles 2 à 4 sont ainsi rédigés :
- ⑨ « Art. 2. – Le plan départemental d’action pour le logement et l’hébergement des personnes défavorisées comprend 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, le temps nécessaire, si elles le souhaitent, d’un accompagnement correspondant à leurs besoins.
- ⑩ « Ce plan inclut les mesures complémentaires destinées à répondre aux besoins en hébergement des personnes et familles relevant du dispositif d’accueil, d’hébergement et d’accompagnement vers l’insertion et le logement, conformément 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 prises en charge dans les établissements ou par les services relevant du schéma d’organisation sociale et médico-sociale prévu à l’article L. 312-4 du même code. À cette fin, il couvre le dispositif de veille sociale mentionné à l’article L. 345-2 du même code.

- ⑪ « Ce plan inclut une annexe, transmise par le représentant de l'État dans le département, comportant le schéma de répartition des dispositifs d'accueil et d'hébergement des demandeurs d'asile ainsi que les modalités de suivi de ces dispositifs.
- ⑫ « Il comprend les mesures destinées à répondre aux besoins d'accompagnement social, d'actions d'adaptation à la vie active et d'insertion professionnelle des personnes et familles mentionnées au premier alinéa du présent article.
- ⑬ « Il comprend également des mesures destinées à lutter contre la précarité énergétique.
- ⑭ « Il inclut une annexe, arrêtée par le représentant de l'État dans le département, comportant le schéma de couverture de l'offre de domiciliation, ainsi que les modalités de son suivi et de coordination des acteurs.
- ⑮ « 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.
- ⑯ « 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.
- ⑰ « Le comité responsable du plan associe à l'élaboration du plan des représentants des communes ou de leurs groupements et des 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 ainsi que des personnes mentionnées au premier alinéa de l'article 2 de la présente loi. 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.

- ⑮ « 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.
- ⑯ « 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.
- ⑰ « 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 tels qu'ils figurent au fichier immobilier ou au livre foncier.
- ⑱ « 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.
- ㉑ « 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.
- ㉒ « 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.
- ㉔ « 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, auxquelles priorité doit être donnée pour l'attribution de logements. 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.

- ②⑤ « Cette évaluation est territorialisée et tient notamment compte du périmètre des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat.
- ②⑥ « 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.
- ②⑦ « 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.
- ②⑧ « 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 :
- ②⑨ « 1° Le suivi des demandes de logement et d'hébergement des personnes et familles concernées par le plan ;

- ③⑩ « 2° La création ou la mobilisation d'une offre adaptée de logement et d'hébergement ;
- ③⑪ « 3° Les principes propres à améliorer la coordination des attributions prioritaires de logements ;
- ③⑫ « 4° La prévention des expulsions locatives, l'organisation des acteurs qui y contribuent ainsi que les actions d'enquête, de diagnostic et d'accompagnement social correspondantes ;
- ③⑬ « 5° La contribution des fonds de solidarité pour le logement à la réalisation des objectifs du plan ;
- ③⑭ « 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 ;
- ③⑮ « 7° La mobilisation de logements dans le parc privé, selon des modalités concertées et cohérentes, comprenant notamment le recours aux actions d'intermédiation locative ;
- ③⑯ « 8° Les objectifs de développement ou d'évolution de l'offre existante relevant du secteur de l'accueil, de l'hébergement et de l'accompagnement vers l'insertion et le logement ;
- ③⑰ « 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 ;
- ③⑱ « 10° La lutte contre la précarité énergétique.
- ③⑲ « Le plan départemental précise, pour chacun de ces points, la ou les collectivités ou leurs groupements chargés de leur mise en œuvre dans le respect de leurs compétences respectives, telles que définies par le code général des collectivités territoriales. » ;
- ④① 4° Après l'article 4, sont insérés des articles 4-1 et 4-2 ainsi rédigés :
- ④② « 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.

④② « 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.

④③ « 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. »

④④ III. – (*Non modifié*)

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

1° À la première phrase du quatrième alinéa de l'article L. 302-7, après la première occurrence du mot : « sociaux », sont insérés les mots : « , du financement des dépenses engagées pour financer des dispositifs d'intermédiation locative dans le parc privé répondant aux conditions prévues à l'article L. 321-10 dans la limite d'un plafond fixé, selon la localisation de la commune et sans pouvoir être supérieur à 5 000 € par logement et par an, par décret en Conseil d'État » ;

2° L'article L. 302-9-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsqu'il a constaté la carence d'une commune en application du présent article, le préfet peut, après avoir recueilli l'avis de la commune, conclure une convention avec un ou plusieurs organismes bénéficiant de l'agrément mentionné à l'article L. 365-4 afin de mettre en œuvre sur le territoire de la commune, au sein du parc privé, un dispositif d'intermédiation locative dans les conditions prévues à l'article L. 321-10. Cette convention prévoit, dans la limite du plafond mentionné au quatrième

alinéa de l'article L. 302-7, une contribution financière de la commune qui est déduite du prélèvement défini au même article L. 302-7. »

Article 15

(Conforme)

Sous-section 3

Développer la participation des personnes accueillies ou accompagnées

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)* Le sixième alinéa est complété par deux phrases ainsi rédigées :
- 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. Cette liste est comptabilisée au titre des engagements souscrits par les bailleurs dans le cadre des accords collectifs définis aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2. » ;
- ⑤ *ab)* Le septième alinéa est ainsi modifié :

- ⑥ – après la première phrase, est insérée une phrase ainsi rédigée :
- ⑦ « Le représentant de l'État dans le département tient compte, dans des conditions fixées par décret, de la situation des quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la définition de ce périmètre. » ;
- ⑧ – est ajoutée une phrase ainsi rédigée :
- ⑨ « 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. » ;
- ⑩ a) La première phrase du huitième alinéa est ainsi modifiée :
- ⑪ – après le mot : « également », sont insérés les mots : « , par décision motivée » ;
- ⑫ – 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 » ;
- ⑬ b) Le dixième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ⑭ « 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. » ;
- ⑮ 2° Le quatrième alinéa de l'article L. 442-8-2 est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ⑯ « 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. » ;
- ⑰ 3° L'article L. 442-8-3 est ainsi rédigé :
- ⑱ « Art. L. 442-8-3. – Lorsque des logements appartenant à l'un des organismes définis à l'article L. 411-2 sont loués à une personne morale aux fins d'être sous-loués à titre transitoire aux personnes reconnues

prioritaires et auxquelles un logement doit être attribué en urgence en application de l'article L. 441-2-3 ou aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, une convention annexée au contrat de sous-location est conclue entre l'organisme défini à l'article L. 411-2, la personne morale locataire et le sous-locataire.

⑲ « 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.

⑳ « 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 par 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 propose un bail au sous-locataire et, dans la négative, les motifs de cette décision. »

Article 19

(Conforme)

.....

Article 20 ter

(Conforme)

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 qui leur sont reconnus par la loi, » ;
- 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~~, 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 ou l’exercice des droits civils qui lui sont reconnus par la loi » ;
- ⑦ 4° (*Supprimé*)
- ⑨ II. – (*Non modifié*)

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. – (Non modifié)*

⑤ *« Art. L. 200-2 – 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'attribution et d'autopromotion, définies aux chapitres I^{er} et II du présent titre.*

⑥ *« Art. L. 200-3 – 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'attribution et d'autopromotion, que les éventuelles personnes morales qui y adhèrent ne détiennent pas plus de 30 % du capital social ou des droits de vote.*

⑦ *« Art. L. 200-4. – Lorsque, par dérogation aux articles L. 201-2 et L. 202-2, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 ou un organisme agréé mentionné à l'article L. 365-2 ou L. 365-4 détient un droit de jouissance sur un ou plusieurs logements, ce nombre est fixé à proportion de sa participation dans le capital de la société.*

⑧ *« Art. L. 200-5 à L. 200-7 et L. 200-7-1. – (Non modifiés)*

⑫ *« Art. L. 200-8. – 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 permettant de disposer des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble, dont la nature et les modalités sont définies par décret en Conseil d'État.

⑬ « Art. L. 200-8-1 (nouveau). – L'assemblée générale des associés adopte une charte fixant les règles de fonctionnement de l'immeuble, notamment les règles d'utilisation des lieux de vie collective mentionnés au 4° de l'article L. 201-2 et au 3° de l'article L. 202-2.

⑭ « Avant l'entrée dans les lieux, les locataires n'ayant pas la qualité d'associé signent cette charte, qui est annexée à leur contrat de bail.

⑮ « Il est remis au futur locataire à qui est faite la proposition d'attribution d'un logement locatif social relevant d'une société d'habitat participatif la copie des statuts de la société ainsi que tout document que celle-ci a souhaité annexer à ces statuts et qui porte sur la participation des futurs habitants et sociétaires à la vie de la société d'habitat participatif. Le refus ou le défaut d'attestation de transmission de ce document vaut refus par le futur locataire de la proposition d'attribution du logement. Les conditions particulières du bail signé ultérieurement par le locataire sont annexées aux documents susmentionnés.

⑯ « Art. L. 200-9. – (Non modifié)

⑰ « CHAPITRE I^{ER}

⑱ « **Les coopératives d'habitants**

⑲ « Art. L. 201-1 à L. 201-4. – (Non modifiés)

⑳ « 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, tient compte de l'indice de référence des loyers. Toute modification de cette clause nécessite une décision à l'unanimité des associés.

㉑ « Toute cession de parts sociales intervenue en violation d'une telle clause est nulle.

㉒ « Un associé coopérateur peut se retirer de la société après autorisation de l'assemblée générale des associés.

- ②③ « 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.
- ②④ « 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, correspond à l'évolution de l'indice de référence des loyers. Ce montant ne peut excéder le prix maximal de cession des parts sociales défini au premier alinéa du I du présent article.
- ②⑤ « 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 limité au montant nominal de ces parts sociales, augmenté d'une majoration, qui, dans la limite d'un plafond prévu par les statuts, correspond à l'évolution de l'indice de référence des loyers. 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.
- ②⑥ « 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.
- ②⑦ « 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.
- ②⑧ « Art. L. 201-6 à L. 201-13 – (Non modifiés)
- ③① « CHAPITRE II
- ③② « **Les sociétés d'attribution et d'autopromotion**
- ③③ « Art. L. 202-1. – Les sociétés d'attribution et d'autopromotion sont des sociétés à capital variable régies, sous réserve 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.

- ③④ « 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 :
- ③⑤ « 1° Acquérir un ou plusieurs terrains ou des droits réels permettant de construire ;
- ③⑥ « 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 ;
- ③⑦ « 3° Gérer, entretenir et améliorer les immeubles leur appartenant ainsi que les lieux de vie collective qu’ils comportent ;
- ③⑧ « 4° Offrir des services à leurs associés et, à titre accessoire, à des tiers non associés, selon les conditions fixées par décret en Conseil d’État. Ces opérations font l’objet d’une comptabilité séparée.
- ③⑨ « 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.
- ④⑩ « Dès la constitution de la société, les statuts optent pour l’attribution des logements en jouissance ou en propriété.
- ④⑪ « 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.
- ④⑫ « Art. L. 202-3 à L. 202-8. – (Non modifiés)
- ⑤⑩ « 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’attribution et d’autopromotion après autorisation de l’assemblée générale des associés.
- ⑤⑪ « 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.

- ⑤2 « Le retrait d'un associé n'entraîne pas l'annulation de ses parts ou actions.
- ⑤3 « 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 aux 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.
- ⑤4 « 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.
- ⑤5 « Le retrait entraîne 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.
- ⑤6 « 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.
- ⑤7 « 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.
- ⑤8 « 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.
- ⑤9 « 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.

- ⑥⑥ « 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.

- ⑥⑦ « Art. L. 202-10 et L. 202-11– (Non modifiés)

- ⑥⑧ « CHAPITRE III

- ⑥⑨ « **Dispositions communes**

- ⑦① (Division et intitulé supprimés)

- ⑦② « Art. L. 203-1 à L. 203-8. – (Supprimés) »

Article 22 bis AA

- ① Après le troisième alinéa de l'article L. 633-2 du code de la construction et de l'habitation, sont insérés quatre alinéas ainsi rédigés :

« Les clauses du contrat et du règlement intérieur instituant des limitations à la jouissance à titre privé du local privatif constituant un domicile, autres que celles fixées par la législation en vigueur, sont réputées non écrites.

« Le gestionnaire ne peut accéder au local privatif du résident qu'à la condition d'en avoir fait la demande préalable et dans les conditions prévues par le règlement intérieur.

« Le gestionnaire peut toutefois accéder au local privatif du résident dans les conditions prévues pour la mise en œuvre de l'accompagnement personnalisé défini dans le contrat de séjour conclu entre le résident et le gestionnaire en application de l'article L. 311-4 du code de l'action sociale et des familles.

« En cas d'urgence motivée par la sécurité immédiate de l'immeuble ou des personnes, le gestionnaire peut accéder sans autorisation préalable

au local privatif du résident. Il en tient informé ce dernier par écrit dans les meilleurs délais. »

Article 22 bis A

- ① L'article L. 633-4 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :
- ② « Art. L. 633-4. – Dans chaque établissement, tel que défini à l'article L. 633-1, sont créés un conseil de concertation et un comité de résidents.
- ③ « Le conseil de concertation est composé de représentants du gestionnaire et, s'il est distinct du gestionnaire, du propriétaire et, en nombre au moins égal, de représentants des personnes logées désignés par le comité de résidents du foyer concerné. Le conseil se réunit à la demande du propriétaire, du gestionnaire ou des représentants des personnes logées, au moins une fois par an.
- ④ « Les membres du conseil sont consultés notamment sur l'élaboration et la révision du règlement intérieur, préalablement à la réalisation de travaux, et sur tout projet et organisation, dont la gestion des espaces communs, susceptibles d'avoir une incidence sur les conditions de logement et de vie des occupants.
- ⑤ « Le comité de résidents est élu par l'ensemble des résidents du foyer pour une période définie par le règlement intérieur et maximale de trois ans. Il est constitué exclusivement de résidents titulaires d'un contrat mentionné à l'article L. 633-2 et logés à titre de résidence principale dans le foyer dans lequel ce comité est mis en place.
- ⑥ « Le comité de résidents représente les personnes logées dans le foyer dans leurs relations avec le gestionnaire et le propriétaire de l'établissement, s'il est distinct du gestionnaire. Il désigne en son sein ses représentants qui siègent au conseil de concertation.
- ⑦ « Les modalités de fonctionnement et de désignation des membres du comité de résidents sont fixées par décret.
- ⑧ « Selon une périodicité et des modalités définies dans le règlement intérieur, le gestionnaire met à la disposition du comité de résidents un

local afin qu'il puisse se réunir et lui donne accès à des moyens de communication adaptés.

- ⑨ « Les comités de résidents sont mis en place dans un délai d'un an à compter de la publication de la loi n° du pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. »

Articles 22 bis et 22 ter

(Conformes)

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 « IMMEUBLES RELEVANT DU STATUT 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. – (Non modifié)
- ⑩ « Art. L. 711-1-1 (nouveau). – I. – Les syndicats de copropriétaires sont tenus de déclarer les données mentionnées au présent article ainsi que toute modification les concernant.
- ⑪ « II. – Figurent au registre :
- ⑫ « 1° Le nom, l'adresse, la date de création du syndicat, le nombre et la nature des lots qui composent la copropriété ainsi que, le cas échéant, le nom du syndic ;
- ⑬ « 2° Si le syndicat fait l'objet d'une procédure prévue aux articles 29-1 A ou 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ou à l'article L. 615-6 du présent code ;
- ⑭ « 3° 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 ou L. 1334-16 du code de la santé publique ou L. 511-2, L. 511-3, L. 129-2, L. 129-3 ou L. 129-4-1 du présent code.
- ⑮ « III. – Figurent également au registre :
- ⑯ « 1° À l'issue de chaque exercice comptable, les données essentielles relatives à la gestion et aux comptes du syndicat, issues notamment du budget prévisionnel, des comptes du syndicat et de leurs annexes ;
- ⑰ « 2° Les données essentielles relatives au bâti issues, le cas échéant, du carnet d'entretien et du diagnostic technique global réalisé en application de l'article L. 731-1, dès lors que celles-ci ne sont pas déjà fournies par les services fiscaux au teneur du registre qui est autorisé à les utiliser pour la mise en œuvre des objectifs mentionnés à l'article L. 711-1.

- ⑮ « Les obligations prévues au présent article peuvent faire 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.
- ⑯ « IV. – Un décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés, précise les conditions de publicité de ces informations ainsi que les conditions de consultation du registre.
- ⑰ « Art. L. 711-1-2 (*nouveau*). – Pour la mise en œuvre des politiques de l'habitat et de lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées, l'État, les collectivités territoriales et leurs groupements obtiennent du teneur du registre communication des informations du registre relatives aux copropriétés situées sur leur territoire.
- ⑱ « Art. L. 711-2. – I. – Pour les immeubles mis en copropriété, le notaire chargé de publier au fichier immobilier et au livre foncier l'état descriptif de division et le règlement de copropriété fait la déclaration d'immatriculation du syndicat de copropriétaires.
- ㉑ « II. – À l'exception du cas mentionné au I, le syndic fait la déclaration d'immatriculation.
- ㉓ « Le syndic accomplit les formalités de déclaration et de modification des données prévues à l'article L. 711-1-1.
- ㉕ « III. – Le dépôt du dossier d'immatriculation, les modifications qui y sont apportées ainsi que la transmission des données prévues au même article L. 711-1-1 sont dématérialisés.
- ㉗ « Art. L. 711-3. – (*Non modifié*)
- ㉙ « Art. L. 711-4. – I. – Lorsque le syndic n'a pas procédé à l'immatriculation du syndicat de copropriétaires ou lorsqu'il n'a pas transmis à l'établissement public chargé de la tenue du registre les informations prévues à l'article L. 711-1-1, l'établissement public, un copropriétaire ou toute personne qui y a un intérêt peut mettre en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le syndic d'y procéder.
- ㉛ « II (*nouveau*). – Pour obtenir du syndic l'exécution des obligations mentionnées aux articles L. 711-1 à L. 711-2, le teneur du registre peut, après mise en demeure du syndic restée infructueuse pendant un mois, appliquer 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.

- ① « L’astreinte est recouvrée comme en matière de contributions directes au profit de l’établissement public chargé de la tenue du registre.
- ② « Le montant de l’astreinte ne peut être supérieur à 20 € par lot et par semaine.
- ③ « Son montant ne peut être facturé par le syndic aux copropriétaires, sauf si le syndic n’est pas rémunéré pour l’exercice de son mandat.
- ④ « III (*nouveau*). – 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 qu’à la condition d’être immatriculés au registre et que leurs données soient actualisées.
- ⑤ « Art. L. 711-5. – (*Non modifié*)
- ⑥ « Art. L. 711-6 et L. 711-7. – (*Supprimés*) ».

Article 24

(Pour coordination)

- ① I et II. – (*Non modifiés*)
- ② III. – Le I de l’article L. 711-1-1, le III de l’article L. 711-1-2 et les articles L. 711-2 à L. 711-4 du code de la construction et de l’habitation sont applicables à compter du :
 - ③ 1^o 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ;
 - ④ 2^o 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ;
 - ⑤ 3^o 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

Section 2

Mieux informer les acquéreurs de lots de copropriété

Article 25

① I et I bis. – (*Non modifiés*)

⑭ II. – Le livre VII du code de la construction et de l’habitation, tel qu’il résulte de l’article 23 de la présente loi, est complété par un titre II ainsi rédigé :

⑮ « TITRE II

⑯ « **INFORMATION DES ACQUÉREURS**

⑰ « CHAPITRE UNIQUE

⑱ « **Dispositions particulières relatives**

à la vente d’un immeuble soumis au statut de la copropriété

⑲ « 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 :

⑳ « 1° Le fait que le bien est soumis au statut de la copropriété ;

㉑ « 2° Le nombre de lots ;

㉒ « 3° Le montant moyen annuel de la quote-part à la charge du vendeur 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.

㉓ « 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.

㉔ « Art. L. 721-2. – En cas de vente d’un lot ou d’une fraction de lot, ou de cession d’un droit réel immobilier relatif à un lot ou à 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 :

- ②⑤ « 1° Les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble :
- ②⑥ « a) La fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ;
- ②⑦ « b) Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés ;
- ②⑧ « c) Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années, si le copropriétaire vendeur en dispose ;
- ②⑨ « 2° Les documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur :
- ③⑩ « a) Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente ;
- ③① « b) Les sommes pouvant rester dues par le copropriétaire vendeur au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur ;
- ③② « c) L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ;
- ③③ « d) Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire vendeur au titre de son lot.
- ③④ « 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 ;
- ③⑤ « 3° Le carnet d'entretien de l'immeuble ;
- ③⑥ « 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 ;
- ③⑦ « 5° Une notice d'information 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 ;

- ③⑧ « 6° Le cas échéant, le diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 et le plan pluriannuel de travaux prévu à l'article L. 731-2.
- ③⑨ « 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 le vendeur lui a remis le règlement de copropriété, le carnet d'entretien et l'état descriptif de division.
- ④⑩ « En cas de vente publique, les documents mentionnés aux 1° à 6° sont annexés au cahier des charges.
- ④⑪ « 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. »
- ④⑫ III et IV. – *(Non modifiés)*

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* 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 ou fractions de lots 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, sont insérés quatre alinéas ainsi rédigés :

- ⑪ « – de soumettre au vote de l'assemblée générale la décision de souscrire un contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile dont le syndicat doit répondre. En cas de refus de l'assemblée générale, l'assurance peut être contractée par le syndic pour le compte du syndicat des copropriétaires, en application de l'article L. 112-1 du code des assurances ;

- ⑫ « – de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas mentionnés aux articles 15 et 16 de la présente loi, 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 ;

- ⑬ « – de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 25, la décision de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais dudit syndicat. Une telle décision ne peut donner lieu à aucune rémunération complémentaire au profit du syndic ;

« – de soumettre à l'autorisation de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 24 toute convention passée entre le syndicat et le syndic ou une personne ou une entreprise liée directement ou indirectement au syndic dont la liste est fixée par décret, en précisant la nature des liens

qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention. Les conventions conclues en méconnaissance de ces dispositions ne sont pas opposables au syndicat ; »

- ⑭ c) Au quatrième alinéa, après le mot : « jour », sont insérés les mots : « et à disposition des copropriétaires » ;
- ⑮ d) Après le quatrième alinéa, sont insérés quatre alinéas ainsi rédigés :
 - ⑯ « – de réaliser les démarches prévues aux articles L. 711-1 à L. 711-4 du code de la construction et de l'habitation, relatifs à l'immatriculation du syndicat de copropriétaires, sous peine de l'amende et de l'astreinte prévues au même article L. 711-4 ;
 - ⑰ « – d'assurer l'information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale, selon des modalités définies par décret ;
 - ⑱ « – de proposer, à compter du 1^{er} janvier 2015, lorsque le syndic est un syndic professionnel, 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.
- ⑲ « II. – Le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat et, à ce titre, est chargé : » ;
- ⑳ e) Au cinquième alinéa, après le mot : « prévisionnel », sont insérés les mots : « en concertation avec le conseil syndical » ;
- ㉑ f) Le septième alinéa est ainsi rédigé :
- ㉒ « – 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. Toutefois, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots, à usage de logements, de bureaux ou de commerces, l'assemblée générale peut, à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1, dispenser le syndic 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 ou dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat, d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat. Le compte unique fait apparaître dans les écritures de l'établissement bancaire un sous-compte individualisant comptablement les versements et prélèvements afférents au syndicat. Le syndic effectue sur ce sous-compte, sans délai, les versements des sommes et valeurs appartenant au syndicat et y reporte les dépenses effectuées pour son compte. Le syndic met à disposition du président du conseil syndical une copie des relevés périodiques bancaires du sous-compte, dès réception de ceux-ci. Dans ce cas, le syndic ne peut pas proposer une rémunération différenciée en fonction de la décision de l'assemblée relative à la dispense de compte bancaire séparé ; »

- ②③ g) Après le huitième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- ②④ « À l'exception du syndic provisoire, le syndic de copropriété ne peut avancer de fonds au syndicat de copropriétaires.
- ②⑤ « III. – Le syndic est également chargé : » ;
- ②⑥ h) Au début de l'avant-dernier alinéa, est ajoutée la mention : « IV. – » ;
- ②⑦ h bis) Le dernier alinéa est ainsi rédigé :
- ②⑧ « 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. » ;
- ②⑨ i) Sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :
- ③⑩ « Le syndic ne peut renoncer à son mandat sans avoir respecté un délai de préavis de trois mois.

- ③① « Quand l'assemblée générale délibère pour désigner un nouveau syndic dont la prise de fonction intervient avant le terme du mandat du syndic actuel, cette décision vaut révocation de ce dernier à compter de la prise de fonction du nouveau syndic. » ;
- ③② 2° *bis* Après l'article 18, il est inséré un article 18-1 AA ainsi rédigé :
- ③③ « Art. 18-1 AA. – Pour les immeubles à destination totale autre que d'habitation, lorsqu'un syndicat de copropriétaires est composé exclusivement de personnes morales, les copropriétaires peuvent décider, à la majorité définie à l'article 25, de déroger à l'article 18 et, le cas échéant, de définir avec le syndic, dans le cadre de son contrat, les missions du syndic, les honoraires de celui-ci, la durée du mandat, les modalités de fonctionnement du compte bancaire unique ou séparé et les modalités de perception des fonds.
- ③④ « Si un seul lot est la propriété d'une personne physique, le régime de droit commun de l'article 18 est applicable. » ;
- ③⑤ 3° L'article 18-1 A est ainsi modifié :
- ③⑥ a) Au début, sont ajoutés trois alinéas ainsi rédigés :
- ③⑦ « 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.
- ③⑧ « 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 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.
- ③⑨ « Le contrat de syndic respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'État. » ;
- ③⑩ b) Au début de la première phrase, les mots : « Seuls les » sont remplacés par le mot : « Les » ;
- ③⑪ c) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

- ④② « 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 préalablement à leur exécution. » ;
- ④③ 4° L'article 18-1 est ainsi modifié :
- ④④ 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 » ;
- ④⑤ b) La seconde phrase est supprimée ;
- ④⑥ 5° À la seconde phrase du premier alinéa de l'article 18-2, les mots : « l'ancien syndic a fait le choix de confier tout ou partie des archives du syndicat des copropriétaires » sont remplacés par les mots : « le syndicat des copropriétaires a fait le choix de confier tout ou partie de ses archives » ;
- ④⑦ 6° L'article 19-2 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ④⑧ « 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 et ce copropriétaire ne peut recevoir mandat pour représenter un autre copropriétaire en application de l'article 22. » ;
- ④⑨ 7° L'article 20 est ainsi modifié :
- ⑤⑩ a) Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- ⑤⑪ a bis) Après la troisième phrase du premier alinéa, sont insérées deux phrases ainsi rédigées :
- ⑤⑫ « 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 trois 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. » ;
- ⑤⑬ b) Il est ajouté un II ainsi rédigé :

- ⑤4 « 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 notifie au syndic de la copropriété le nom du candidat acquéreur ou le nom des mandataires sociaux et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant acquéreur, ainsi que le nom de leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité.
- ⑤5 « Dans un délai d'un mois, le syndic délivre au notaire un certificat ayant moins d'un mois de date attestant :
- ⑤6 « 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 ;
- ⑤7 « 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.
- ⑤8 « 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.
- ⑤9 « 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, dont les noms ont été notifiés par le notaire, 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 avenu aux torts de l'acquéreur. » ;
- ⑥0 8° L'article 21 est ainsi modifié :
- ⑥1 a) À la dernière phrase du deuxième alinéa, après le mot : « contrats », sont insérés les mots : « autres que celui de syndic » ;
- ⑥2 b) Après le deuxième alinéa, sont insérés quatre alinéas ainsi rédigés :
- ⑥3 « Au cas où l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, celle-ci 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.

- ⑥4 « Le conseil syndical peut proposer de ne pas procéder à la mise en concurrence mentionnée au troisième alinéa lorsque le marché local des syndicats ne permet pas cette mise en concurrence. Le syndic notifie cette proposition aux copropriétaires dans un délai leur permettant de demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de 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.
- ⑥5 « Le conseil syndical peut se prononcer, par un avis écrit, sur tout projet de contrat de syndic. Si un tel avis est émis, il est joint à la convocation de l'assemblée générale, concomitamment avec les projets de contrat concernés.
- ⑥6 « Lorsque la copropriété n'a pas institué de conseil syndical, la mise en concurrence n'est pas obligatoire. » ;
- ⑥7 *c) (Supprimé)*
- ⑥8 *d) Au début du quatrième alinéa, les mots : « Il reçoit, en outre » sont remplacés par les mots : « Le conseil syndical reçoit » ;*
- ⑥9 *e) À la première phrase du sixième alinéa, après le mot : « descendants, », sont insérés les mots : « ses parents en ligne collatérale, » ;*
- ⑦0 9° L'article 22 est ainsi modifié :
- ⑦1 *a) Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;*
- ⑦2 *b) (Supprimé)*
- ⑦3 *b bis) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :*
- ⑦4 « Les salariés du syndic, leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité et leurs ascendants ou descendants qui sont également copropriétaires de l'immeuble bâti ne peuvent pas porter de pouvoirs d'autres copropriétaires pour voter lors de l'assemblée générale. » ;
- ⑦5 *c) Sont ajoutés des II et III ainsi rédigés :*

- ⑦⑥ « II. – L'assemblée générale d'un syndicat secondaire statuant à la majorité mentionnée à l'article 25 peut mandater, pour une durée d'un an, 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 de l'article 24.
- ⑦⑦ « Pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale du syndicat principal nécessitant la majorité mentionnée aux articles 25 ou 26 ou à 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.
- ⑦⑧ « 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.
- ⑦⑨ « 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.
- ⑧⑩ « 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 prévues au 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. » ;
- ⑧⑪ 10° (*Supprimé*)
- ⑧⑫ 11° Après l'article 42, il est inséré un article 42-1 ainsi rédigé :
- ⑧⑬ « Art. 42-1. – Les notifications et mises en demeure, sous réserve de l'accord exprès des copropriétaires, sont valablement faites par voie électronique. »
- ⑧⑭ II. – (*Non modifié*)

- ⑧ III (nouveau). – Le f du 2° du I du présent article entre en vigueur dans le délai d'un an à compter de la promulgation de la présente loi. Il s'applique aux mandats en cours à compter de leur renouvellement.

Article 26 bis A

Après l'article 17-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, il est inséré un article 17-1-1 ainsi rédigé :

« Art. 17-1-1. – Par dérogation à l'article 17-1, lorsque le syndicat de copropriétaires comporte moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces et que son budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 €, les modalités de constitution, d'adoption de la forme coopérative par ce syndicat et de fonctionnement de ce syndicat coopératif sont régies par le présent article.

« A. – L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, à la majorité de l'article 25-1. La modification du règlement de copropriété en vue de prévoir la possibilité d'adopter la forme coopérative est approuvée dans les mêmes conditions.

« B. – Lorsque l'assemblée générale de ce syndicat a décidé d'adopter la forme coopérative, elle peut également décider, par une délibération spéciale, à la majorité de l'article 25, de ne pas constituer de conseil syndical et de procéder directement à la désignation du syndic parmi ses membres.

« Dans ce cas, et par dérogation à l'article 17-1 :

« 1° La désignation du syndic se fait par vote séparé à la majorité de l'article 25. L'assemblée générale peut également désigner un copropriétaire pour suppléer le syndic en cas d'empêchement de celui-ci. Le syndic et son suppléant sont l'un et l'autre révocables dans les mêmes conditions. L'assemblée générale désigne une ou plusieurs personnes physiques ou morales qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées pour assurer le contrôle des comptes du syndicat ;

« 2° En cas d'empêchement du syndic ou de défaillance de celui-ci mettant en péril la conservation de l'immeuble, la santé ou la sécurité des occupants, chaque copropriétaire peut prendre l'initiative de convoquer une assemblée générale extraordinaire pour désigner un nouveau syndic ou

prendre les décisions nécessaires à la conservation de l'immeuble, de la santé ou de la sécurité de ses occupants. »

Article 26 bis B

(Conforme)

Article 26 bis

(Suppression conforme)

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 précitée est ainsi modifiée :
- ② 1° A Après l'article 9, il est inséré un article 9-1 ainsi rédigé :
- ③ « Art. 9-1. – Chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant. Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre. » ;
- ④ 1° Au deuxième alinéa de l'article 10, après le mot : « communes », sont insérés les mots : « et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 la cotisation prévue au même article, » ;
- ⑤ 2° L'article 14-2 est ainsi modifié :
- ⑥ a) Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- ⑦ b) Au premier alinéa, le mot : « sera » est remplacé par le mot : « est » ;
- ⑧ c) Il est ajouté un II ainsi rédigé :

- ⑨ « II. – Dans les immeubles à destination partielle ou totale d’habitation soumis à la présente loi, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux à l’issue d’une période de cinq ans suivant la date de la réception des travaux pour faire face aux dépenses résultant :
- ⑩ « 1° Des travaux prescrits par les lois et règlements ;
- ⑪ « 2° Des travaux décidés par l’assemblée générale des copropriétaires au titre du I du présent article.
- ⑫ « Ce fonds de travaux 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.
- ⑬ « 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 travaux au financement des travaux mentionnés aux 1° et 2° du présent II.
- ⑭ « Par exception, lorsque, 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 travaux au financement de ces travaux.
- ⑮ « 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.
- ⑯ « Si le diagnostic technique global 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 travaux pendant la durée de validité du diagnostic.
- ⑰ « Les sommes versées au titre du fonds de travaux 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. » ;
- ⑱ d) Sont ajoutés des III et IV ainsi rédigés :

- ⑲ « III. – Lorsque l'immeuble est à destination partielle ou totale d'habitation et comporte moins de dix lots, le syndicat peut décider de ne pas constituer de fonds de travaux par une décision unanime de l'assemblée générale.
- ⑳ « IV (*nouveau*). – Lorsque le montant du fonds de travaux atteint un montant supérieur au budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale :
- ㉑ « 1° La question de l'élaboration du plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article L. 731-2 du code de la construction et de l'habitation ;
- ㉒ « 2° La question de la suspension des cotisations au fonds de travaux, en fonction des décisions prises par l'assemblée générale sur le plan pluriannuel de travaux. » ;
- ㉓ 3° L'article 18 est ainsi modifié :
- ㉔ a) Le sixième alinéa est supprimé ;
- ㉕ b) Le huitième alinéa est ainsi rédigé :
- ㉖ « – d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il a choisi ou que l'assemblée générale a choisi pour le compte mentionné au troisième alinéa du présent II, un compte séparé rémunéré au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai les cotisations au fonds de travaux prévu à l'article 14-2. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet d'aucune convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les virements en provenance du compte mentionné au troisième alinéa du présent II sont autorisés. Les 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 ; »
- ㉗ 4° L'article 19-1 est ainsi rédigé :
- ㉘ « 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 travaux mentionné à l'article 14-2, les dommages et intérêts alloués par les juridictions au syndicat des copropriétaires, ainsi que le remboursement des dépens. » ;

②⑨ 5° Après le deuxième alinéa de l'article 19-2, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

③⑩ « Le présent article est applicable aux cotisations du fonds de travaux mentionné à l'article 14-2. » ;

③⑪ 6° Après le deuxième alinéa de l'article 24-4, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

③⑫ « 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. » ;

③⑬ 7° L'article 24-5 est ainsi modifié :

③⑭ a) Après le mot : « équipé », sont insérés les mots : « de stationnements sécurisés pour les vélos ou » ;

③⑮ b) Après la dernière occurrence du mot : « permettant », sont insérés les mots : « le stationnement sécurisé des vélos ou ».

③⑯ II. – (*Non modifié*)

③⑰ III. – Le I, à l'exception du 1° A, et le II sont applicables à compter du 1^{er} janvier 2017.

③⑱ IV (*nouveau*). – Après le titre I^{er} du livre II du code des assurances, il est inséré un titre I^{er} *ter* ainsi rédigé :

③⑲ « TITRE I^{ER} TER

③⑳ « **L'ASSURANCE DES PARTIES COMMUNES
DES IMMEUBLES SOUMIS AU STATUT DE LA COPROPRIETE
ET L'ASSURANCE DES COPROPRIETAIRES**

④① « Art. L. 216-1. – Tout copropriétaire ou tout syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic, assujéti à l'obligation d'assurance prévue à l'article 9-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis qui, ayant sollicité la souscription d'un contrat auprès d'une entreprise d'assurance couvrant en France les risques mentionnés au même article, se voit opposer un refus, peut saisir le bureau central de tarification prévu à l'article L. 212-1.

- ⑥② « 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.
- ⑥③ « Est nulle toute clause des traités de réassurance tendant à exclure certains risques de la garantie de réassurance en raison de la tarification adoptée par le bureau central de tarification.
- ⑥④ « *Art. L. 216-2.* – 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. »

V (*nouveau*). – Pour les copropriétés telles que définies à l'article L. 321-1 du code du tourisme construites à partir du 1^{er} juillet 2014, les parties communes ne peuvent faire l'objet d'un lot distinct vendu à un copropriétaire.

Dans les copropriétés existantes où les parties communes faisant l'objet d'un lot distinct propriété d'un copropriétaire sont non entretenues, entraînant un déclassement de la résidence ou l'impossibilité de la commercialiser en offrant l'intégralité des prestations collectives initialement prévue lors de la vente des logements aux copropriétaires, l'assemblée générale peut saisir le tribunal de grande instance afin qu'il prononce un état de carence.

Les parties communes sont dès lors confiées au syndicat des copropriétaires. Le propriétaire des parties communes reste redevable des charges engagées par le syndicat des copropriétaires pour leur entretien.

Les parties communes abandonnées redeviennent la propriété du syndicat des copropriétaires, qui ne peut les céder dans le cadre d'un lot distinct.

Article 28

- ① I. – 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) (*Supprimé*)
- ⑨ a bis) Le *b* est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ⑩ « Les honoraires ou frais perçus par le syndic au titre des prestations susmentionnées ne peuvent excéder un montant fixé par décret ; »
- ⑪ 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 » ;
- ⑫ 2° bis À la première phrase de l'article 18-1, après les mots : « copropriété, notamment », sont insérés les mots : « le cas échéant une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs, » ;
- ⑬ 3° L'article 24 est ainsi modifié :
- ⑭ a) Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- ⑮ b) Les deuxième et troisième alinéas sont supprimés ;
- ⑯ c) Après le troisième alinéa, il est inséré un II ainsi rédigé :
- ⑰ « II. – Sont notamment approuvés dans les conditions de majorité prévues au I :
- ⑱ « 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 ;

- ⑲ « 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 ;
- ⑳ « c) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux notifiés en vertu de l'article L. 313-4-2 du code de l'urbanisme, notamment la faculté pour le syndicat des copropriétaires d'assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux notifiés portant sur les parties privatives de tout ou partie des copropriétaires et qui sont alors réalisés aux frais du copropriétaire du lot concerné ;
- ㉑ « 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 ;
- ㉒ « 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 ;
- ㉓ « 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 ;
- ㉔ « g) 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. » ;
- ㉕ d) Au début du dernier alinéa, est ajoutée la mention : « III. – » ;
- ㉖ 3° bis Au second alinéa de l'article 24-1, la référence : « j » est remplacée par la référence : « h » et, après le mot : « alinéa », est insérée la référence : « du I » ;

②7 4° L'article 25 est ainsi modifié :

aa) (nouveau) Le *a* est complété par les mots et une phrase ainsi rédigée : « , ainsi que, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots, à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile ; »

②8 *a)* Le *e* est abrogé ;

②9 *b)* Le *f* devient le *e* ;

③0 *c)* Le *g* devient le *f* et est ainsi modifié :

③1 – la dernière phrase du premier alinéa est supprimée ;

③2 – à la fin du second alinéa, la référence : « *g* » est remplacée par la référence : « *f* » ;

③3 *d) (Supprimé)*

③4 *e)* Le *h* est abrogé ;

③5 *f)* Le *i* devient le *g* ;

③6 *g)* Le *j* devient le *h* ;

③7 *h)* Le *k* devient le *i* ;

③8 *i)* Le *l* devient le *j* ;

③9 *j)* Le *m* devient le *k* ;

④0 *k)* Le *n* est abrogé ;

④1 *l)* Le *o* devient le *l* ;

④2 *m)* Le *p* devient le *m* ;

④3 *n)* Après le *m*, sont rétablis des *n* et *o* ainsi rédigés :

④4 « *n)* L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;

- ④⑤ « o) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation. » ;
- ④⑥ 5° L'article 25-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ④⑦ « Le présent article n'est pas applicable aux décisions mentionnées aux *n* et *o* de l'article 25. » ;
- ④⑧ 6° L'article 26 est ainsi modifié :
- ④⑨ a) Les *c* et *d* sont abrogés ;
- ⑤⑩ b) Au *e*, qui devient le *c*, la dernière phrase est supprimée ;
- ⑤⑪ c) Le *f* devient le *d* ;
- ⑤⑫ d) Le dernier alinéa est supprimé ;
- 6° *bis A (nouveau)* L'article 26-6 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- « L'assemblée générale peut autoriser le syndic, dans les conditions prévues au IV de l'article 18, à déléguer à l'établissement prêteur la faculté de prélever les sommes dues au titre du remboursement de l'emprunt collectif et du paiement des accessoires directement sur les comptes des copropriétaires *y* participant, ainsi qu'à mettre en œuvre les voies de recouvrement en cas d'impayé. » ;
- ⑤⑬ 6° *bis* Après le deuxième alinéa de l'article 26-7, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑤⑭ « Le cautionnement solidaire prévu aux deux premiers alinéas est facultatif lorsque le prêt souscrit par le syndicat a pour unique objectif le préfinancement de subventions publiques accordées au syndicat pour la réalisation des travaux votés. Les décisions attributives de subventions sont alors obligatoirement communiquées à l'organisme prêteur par le syndic. » ;
- ⑤⑮ 7° L'article 28 est ainsi modifié :
- ⑤⑯ a) Après le deuxième alinéa du II, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :
- ⑤⑰ « La répartition des créances et des dettes est effectuée selon les principes suivants :

- ⑤⑧ « 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 ;
- ⑤⑨ « 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. » ;
- ⑥⑩ b) Au début du troisième alinéa du II, est ajoutée la mention : « III. – » ;
- ⑥⑪ c) Il est ajouté un IV ainsi rédigé :
- ⑥⑫ « 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 pas dans les deux mois, son avis est réputé favorable.
- ⑥⑬ « La procédure ne peut en aucun cas être employée pour la division en volumes d'un bâtiment unique.
- ⑥⑭ « 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.
- ⑥⑮ « Par dérogation au troisième alinéa de l'article 29, les statuts de l'union peuvent interdire à ses membres de se retirer de celle-ci. » ;
- ⑥⑯ 8° Au premier alinéa de l'article 30, le mot : « double » est supprimé et la référence : « 26 » est remplacée par la référence : « 25 » ;
- ⑥⑰ 9° (nouveau) Le 3° de l'article 50 est ainsi rédigé :
- ⑥⑱ « 3° À l'article 24, le a du II est ainsi rédigé :
- ⑥⑲ « "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 la réglementation applicable localement ;” ».

- ⑦⑩ II. – Au 3° et au 4° du 3 du I et au premier alinéa du VI *bis* de l'article 244 *quater* U du code général des impôts, la référence : « *g* » est remplacée par la référence : « *f* ».

Articles 28 *bis* A et 28 *bis* B

(Conformes)

.....

CHAPITRE II

Redresser efficacement les copropriétés dégradées

Section 1

Améliorer la procédure du mandataire *ad hoc*

Article 29

(Conforme)

Section 2

Réformer la procédure d'administration provisoire et mettre en place de nouveaux outils à disposition de l'administrateur provisoire

Article 30

- ① I. – 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 dernier alinéa, après la seconde occurrence du mot : « provisoire », sont insérés les mots : « même si celui-ci n'a été désigné que pour convoquer l'assemblée générale en vue de désigner un syndic » et, 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, » ;
- 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 « 4° Être au nombre des anciens administrateurs ou mandataires judiciaires ayant fait l'objet d'une décision de radiation ou de retrait des listes, en application des articles L. 811-6, L. 811-12 et L. 812-4 du code de commerce.
- ⑯ « 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. » ;
- ⑰ 2° Les articles 29-2 à 29-6 sont ainsi rédigés :
- ⑱ « 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.
- ⑲ « 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.
- ⑳ « 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.
- « Le présent I est applicable aux emprunts collectifs conclus par le syndicat des copropriétaires. Si, en application de l'article 26-6 de la présente loi, le prêteur bénéficie d'une délégation du syndic l'autorisant à prélever directement auprès de chaque copropriétaire les sommes dues par ce dernier au titre du remboursement de l'emprunt collectif et du paiement des accessoires, cette délégation est suspendue par l'ordonnance de désignation.
- 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.

- ③⑩ « II. – À partir de la publication de l'ordonnance de désignation de l'administrateur provisoire, les créanciers du syndicat des copropriétaires déclarent leurs créances dans un délai fixé par décret en Conseil d'État.
- ③⑪ « Après vérification des créances déclarées, l'administrateur provisoire établit et publie la liste des créances déclarées.
- ③⑫ « 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.
- ③⑬ « III. – Les créances non déclarées régulièrement dans les délais prévus au II sont inopposables à la procédure.
- ③⑭ « Art. 29-5. – I. – L'administrateur provisoire établit un plan d'apurement des dettes.
- ③⑮ « Ce plan, d'une durée maximale de cinq ans, comporte un échéancier des versements auprès des créanciers du syndicat des copropriétaires.
- ③⑯ « II. – Le projet d'échéancier est notifié aux créanciers figurant dans la liste prévue au deuxième alinéa du II de l'article 29-4.
- ③⑰ « 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.
- ③⑱ « 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.
- ③⑲ « À défaut de contestation dans ce délai, le juge homologue le plan à la demande de l'administrateur provisoire. L'ordonnance d'homologation est notifiée aux créanciers et au conseil syndical avec le plan d'apurement définitif.
- ④① « 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.
- ④② « Le plan d'apurement est mis en œuvre par le syndic à l'issue de la mission de l'administrateur provisoire.

- ④② « IV. – Si la situation financière du syndicat des copropriétaires évolue, le plan d'apurement peut être prorogé ou modifié par décision du juge saisi par le syndicat des copropriétaires, des copropriétaires représentant au moins 15 % des voix, les créanciers, le syndic ou l'administrateur provisoire.
- ④③ « V. – Dès lors qu'ils ne compromettent pas la réalisation du plan d'apurement, l'administrateur provisoire peut conclure avec les copropriétaires des échéanciers individualisés de remboursement de leurs dettes vis-à-vis du syndicat.
- ④④ « 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.
- ④⑤ « 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.
- ④⑥ « 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 IV de l'article 29-5. » ;
- ④⑦ 3° La section 2 du chapitre II est complétée par des articles 29-7 à 29-14 ainsi rédigés :
- ④⑧ « 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.
- ④⑨ « 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.
- ④⑩ « 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.

- ⑤1 « 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 :
- ⑤2 « 1° La constitution d'un ou plusieurs syndicats secondaires ;
- ⑤3 « 2° La division du syndicat.
- ⑤4 « 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 du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat.
- ⑤5 « 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.
- ⑤6 « 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. Ce plan est validé et s'impose aux syndicats issus de la division, qui le mettent en œuvre selon les modalités définies à l'article 29-5.
- ⑤7 « La répartition validée des dettes entre les syndicats est notifiée individuellement à chacun des créanciers connus du syndicat initial.
- ⑤8 « 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.

- ⑤⑨ « 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 ou les modifications du règlement de copropriété résultant de la constitution d'un syndicat secondaire.
- ⑥⑩ « Le jugement prononçant la division du syndicat emporte dissolution du syndicat initial.
- ⑥⑪ « Le juge désigne, pour chaque syndicat des copropriétaires issu des divisions prévues au présent article ou pour 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.
- ⑥⑫ « 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, notamment d'individualisation du chauffage, et modifiant la répartition des charges. Dans le cas de travaux d'individualisation du chauffage, le juge autorise par la même décision la réalisation de ces travaux.
- ⑥⑬ « Sur saisine motivée de l'administrateur provisoire et si leurs coûts d'entretien, de gestion ou de remise à niveau compromettent de façon irréversible 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.
- ⑥⑭ « 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.
- ⑥⑮ « 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.
- ⑥⑯ « 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.

- ⑥7 « 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.
- ⑥8 « Art. 29-11. – I. – Si la situation financière de la copropriété ne permet pas de réaliser les travaux nécessaires à 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 :
- ⑥9 « 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 ;
- ⑦0 « 2° Ou sur saisine de l'administrateur provisoire déjà désigné en vertu de l'article 29-1.
- ⑦1 « 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, et L. 326-1 du code de l'urbanisme et aux articles L. 411-2 et L. 481-2 du code de la construction et de l'habitation.
- ⑦2 « 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.

- ⑦③ « 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.
- ⑦④ « Le juge homologue la convention conclue entre l'opérateur et l'administrateur provisoire.
- ⑦⑤ « 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.
- ⑦⑥ « 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.
- ⑦⑦ « 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.
- ⑦⑧ « 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.
- ⑦⑨ « III. – Le juge, 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.
- ⑧⑩ « IV. – Si la mission de l'administrateur provisoire est terminée et la copropriété financièrement redressée, le juge 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.

- ⑧① « Art. 29-13. – Pour les propriétaires occupants, la rémunération de l'opérateur prévue à l'article 29-11 ouvre droit aux 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.
- ⑧② « Art. 29-13-1. – Le juge peut :
- ⑧③ « 1° Suspendre le versement des cotisations au fonds de travaux 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 ;
- ⑧④ « 2° Autoriser l'administrateur provisoire à utiliser les sommes déposées sur le fonds de travaux pour engager les actions nécessaires au redressement de la copropriété ou permettre le maintien de la gestion courante.
- ⑧⑤ « Art. 29-14. – Les procédures prévues au livre VI du code de commerce ne sont pas applicables aux syndicats de copropriétaires. »
- ⑧⑥ II (*nouveau*). – Le code de la sécurité sociale est ainsi modifié :
- ⑧⑦ 1° Le 1° de l'article L. 542-2 est complété par les mots : « , ainsi que la rémunération de l'opérateur mentionnée au III de l'article 29-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis » ;
- ⑧⑧ 2° La seconde phrase du premier alinéa de l'article L. 831-1 est complétée par les mots : « , ainsi que la rémunération de l'opérateur mentionnée au III de l'article 29-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ».
- ⑧⑨ III (*nouveau*). – Les 1° et 2° du II entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2015.

Section 3

Permettre la requalification des copropriétés très dégradées

Article 31

- ① I. – 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 « Ces opérations 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 « Chaque opération fait 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

provisoire 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 « 6° La mise en œuvre d'actions ou d'opérations d'aménagement, au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, intégrant les objectifs de l'opération ;
- ⑮ « L'opération de requalification de copropriétés peut donner lieu à l'instauration du droit de préemption urbain renforcé prévu à l'article L. 211-4 du même code. L'instauration du droit de préemption urbain renforcé peut être assortie de l'obligation de joindre un rapport relatif à la salubrité et à la sécurité du bien établi par les autorités compétentes et transmis selon les modalités prévues à l'article L. 213-2 dudit code. Pour obtenir la réalisation de ce rapport, le vendeur peut se prévaloir des dispositions de l'article 25-1 A de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations.
- ⑯ « a et b) (*Supprimés*)
- 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, une opération de requalification de copropriétés dégradées, dont il définit le périmètre par décret en Conseil d'État, si l'opération de requalification présente des enjeux majeurs en matière d'habitat dégradé, une complexité de traitement particulière et nécessite de lourds investissements, si le site comporte une ou plusieurs copropriétés bénéficiant d'un plan de sauvegarde défini à l'article L. 615-1 et si le droit de préemption urbain renforcé assorti de l'obligation mentionnée au dixième alinéa de l'article L. 741-1 a été instauré et que la commune s'est engagée formellement à le déléguer à l'opérateur chargé de la mise en œuvre de l'opération d'intérêt national. Le décret en Conseil d'État est pris après avis du représentant de l'État dans la région et consultation des communes ainsi que, le cas échéant, des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat concernés.
- ⑱ « 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 article, 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.

- ⑲ « Afin de faciliter la mise en œuvre des dispositifs coercitifs de lutte contre l’habitat indigne prévus au 3° de l’article L. 741-1, lorsque l’établissement public foncier chargé de conduire l’opération mentionnée au premier alinéa du présent article effectue un signalement auprès des personnes publiques disposant des prérogatives de police spéciale dans le cadre des actions d’acquisition, qui lui sont confiées en vertu du 1° de l’article L. 741-1, concernant un immeuble ou un logement situés dans le périmètre de l’opération, le déplacement d’un agent assermenté pour établir un rapport doit intervenir dans un délai d’un mois à compter du signalement. »
- ⑳ II (*nouveau*). – Le premier alinéa de l’article L. 213-2 du code de l’urbanisme est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ㉑ « Le cas échéant, cette déclaration comporte également les informations dues au titre de l’article L. 731-1 du code de la construction et de l’habitation. »

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, l’État peut confier par décret en Conseil d’État, en application de l’article L. 741-2 du code de la construction et de l’habitation, à un établissement public foncier la conduite d’une opération de requalification de copropriétés dégradées d’intérêt national, après avis de son conseil d’administration. L’avis est réputé favorable en l’absence de réponse dans un délai de trois mois.
- ④ « La conduite de l’opération mentionnée au premier alinéa du présent article comporte :
- ⑤ « 1° La coordination des actions des personnes publiques signataires de la convention mentionnée à l’article L. 741-1 du code de la construction et de l’habitation ainsi que la préparation de ladite convention ;
- ⑥ « 2° La réalisation de tout ou partie des actions mentionnées aux 1°, 4°, 5° et 6° du même article L. 741-1.
- ⑦ « Pour conduire une opération de requalification de copropriétés dégradées d’intérêt national, l’établissement public foncier d’Île-de-France peut bénéficier du concours de l’Agence foncière et technique de la région

parisienne mentionnée à l'article L. 321-29, selon des modalités fixées par convention entre les deux établissements. » ;

- ⑧ 2° Après le 3° de l'article L. 321-29, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑨ « 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 d'opérations de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national. » ;
- ⑩ 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, ».

Article 33

(Conforme)

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, il peut 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. – Par dérogation à l'article 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, si le bail à réhabilitation porte sur un ou plusieurs lots dépendant d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, le preneur est de droit le mandataire commun prévu au second alinéa du même article.

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'expiration 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 dispositions 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 de cette obligation par le preneur 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 :
- 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-propriétaire et usufruitier. L'usufruitier supporte seul, pendant la durée de la convention, le paiement des provisions prévues aux articles 14-1 et 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis qui lui incombent au titre de la convention.
- « II. – Par dérogation à l'article 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, 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 second alinéa du même article. 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-propriétaires.
- « III. – 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. » ;
- 2° L'article L. 253-2 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« 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. » ;

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

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

III. – (*Non modifié*)

②③ IV. – (*Supprimé*)

Article 35

(*Conforme*)

.....

Article 36 bis

- ① Le code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :
- ② 1° Le premier alinéa de l'article L. 2243-2 est ainsi modifié :
- ③ a) À la première phrase, après le mot : « recherche », sont insérés les mots : « dans le fichier immobilier ou au livre foncier » ;
- ④ b) La seconde phrase est ainsi rédigée :
- ⑤ « Ce procès-verbal indique la nature des désordres affectant le bien auxquels il convient de remédier pour faire cesser l'état d'abandon manifeste. » ;
- ⑥ 2° À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 2243-3, le mot : « six » est remplacé par le mot : « trois » ;
- ⑦ 3° Après le deuxième alinéa de l'article L. 2243-4, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

- ⑧ « 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 général 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. » ;
- ⑨ 4° Au 1° du même article L. 2243-4, après le mot : « deuxième », sont insérés les mots : « ou au troisième ».

Section 4

Réformer la procédure de carence

Article 37

- ① I. – 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 et deux phrases ainsi rédigées : « , 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. L'expert est tenu de signaler en annexe de son rapport d'expertise les désordres dans les parties

privatives affectant la sécurité et la santé des personnes qu’il constate au cours de sa mission. La présence ou l’absence de cette annexe ne peut être invoquée pour contester la validité de la procédure ou les conclusions de l’expertise. » ;

- 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 :
- ⑪ « 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 : « 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, » ;
- ⑮ f) Sont ajoutés des V à VIII ainsi rédigés :
- ⑯ « 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.

- ⑰ « 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.
- ⑱ « 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.
- ⑲ « VIII. – La procédure décrite au présent article peut être menée à l'encontre d'un syndicat secondaire. » ;
- ⑳ 2° L'article L. 615-7 est ainsi modifié :
- ㉑ 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, » ;
- ㉒ b) Les deuxième à quatrième alinéas sont supprimés ;
- ㉓ c) Au début des sixième, septième, huitième, neuvième et dixième alinéas, sont ajoutées, respectivement, les mentions : « 1° », « 2° », « 3° », « 4° » et « 5° » ;
- ㉔ 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, » ;
- ㉕ e) Au septième alinéa, après les mots : « parties d'immeubles, », sont insérés les mots : « des parties communes, » ;
- ㉖ f) Le dixième alinéa est ainsi modifié :

- ②⑦ – au début de la première phrase, le mot : « détermine » est remplacé par le mot : « fixe » ;
- ②⑧ – après les mots : « parties d'immeubles, », sont insérés les mots : « des parties communes, » ;
- 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 » ;
- ③① g) Les onzième et avant-dernier alinéas sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :
- ③② « 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. » ;
- ③③ h) Au dernier alinéa, les mots : « le représentant de l'État dans le département » sont remplacés par les mots : « l'expropriant » ;
- ③④ 3° L'article L. 615-8 est ainsi modifié :
- ③⑤ a) Au second alinéa, les mots : « ainsi que l'indemnisation des propriétaires » sont supprimés ;
- ③⑥ b) Sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :
- ③⑦ « 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.
- ③⑧ « 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. » ;
- ③⑨ 4° Sont ajoutés des articles L. 615-9 et L. 615-10 ainsi rédigés :
- ③⑩ « Art. L. 615-9. – Pour les propriétaires occupants, l'indemnité d'occupation versée à l'expropriant ouvre droit aux 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.

- ④① « Art. L. 615-10. – I. – Par dérogation à l'article 6 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, 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.
- ④② « 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.
- ④③ « Au moment de l'établissement du contrat de concession ou de la prise de possession par l'opérateur, l'état descriptif de division de l'immeuble est mis à jour ou établi s'il n'existe pas. Aux biens privatifs mentionnés dans l'état de division est attachée une servitude des biens d'intérêt collectif. Les propriétaires de ces biens privatifs sont tenus de respecter un règlement d'usage établi par l'opérateur.
- ④④ « En contrepartie de cette servitude, 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, à l'amélioration et à la conservation de parties communes de l'immeuble et des équipements communs.
- ④⑤ « Pour les propriétaires occupants, cette redevance ouvre droit aux 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.
- ④⑥ « 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.
- ④⑦ « 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 prévues à 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 privés, l'immeuble peut faire l'objet d'une nouvelle mise en copropriété à la demande de l'opérateur. Les propriétaires versent alors une indemnité au propriétaire de ces biens d'intérêt collectif équivalente à la valeur initiale d'acquisition des parties communes ayant initialement fait l'objet de l'expropriation, majorée du coût des travaux réalisés, de laquelle est déduit le montant total des redevances versées à l'opérateur. Cette indemnité est répartie selon la quote-part des parties communes attribuée à chaque lot dans le projet de règlement de copropriété. »
- ⑤⑩ II (*nouveau*). – Le code de la sécurité sociale est ainsi modifié :
- ⑤⑪ 1° Le 1° de l'article L. 542-2 est complété par les mots : « , ainsi que l'indemnité d'occupation mentionnée à l'article L. 615-9 du code de la construction et de l'habitation et la redevance mentionnée à l'article L. 615-10 du même code » ;
- ⑤⑫ 2° La seconde phrase du premier alinéa de l'article L. 831-1 est complétée par les mots : « , ainsi que l'indemnité d'occupation mentionnée à l'article L. 615-9 du code de la construction et de l'habitation et la redevance mentionnée à l'article L. 615-10 du même code ».
- ⑤⑬ III (*nouveau*). – Les 1° et 2° du II entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2015.

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 travaux 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'une servitude 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

(Suppression conforme)

Section 5

Mesures diverses

Article 40

(Conforme)

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° Après le troisième alinéa du I, il est inséré 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 transfèrent 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. Dans ce 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. 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. » ;
 - ④ 2° À la première phrase des premier et second alinéas du III, le mot : « trois » est remplacé par le mot : « quatre » ;
- 3° (*nouveau*) Il est ajouté un VII ainsi rédigé :
- « VII. – Les services ou parties de services des communes qui participent à l’exercice des attributions mentionnées au quatrième alinéa

du I sont mis à disposition du président de l'établissement public de coopération intercommunale par les maires des communes membres pour l'exercice des polices transférées.

« Une convention entre les maires ayant transféré leurs attributions et le président de l'établissement public de coopération intercommunale fixe les conditions dans lesquelles ces services sont mis à disposition du président de cet établissement. »

- 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. 301-5-1-2 ainsi rédigés :
- ⑥ « *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 les maires des communes membres de l'établissement ont transféré leurs prérogatives en matière de polices spéciales dans les conditions définies au quatrième 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, sur le territoire de ces communes, après avis du directeur général de l'agence régionale de santé, déléguer au président de l'établissement public de coopération intercommunale 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.
- ⑦ « 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 et le directeur général de l'agence régionale de santé. Cette convention, qui tient compte du programme local de l'habitat, du projet régional de santé et des contrats locaux de santé, précise notamment :
- ⑧ « 1° Les objectifs prioritaires de lutte contre l'habitat indigne dans le périmètre de l'établissement public ;
- ⑨ « 2° Les moyens humains et financiers prévisionnels affectés à cette mission, ainsi que la coordination des services locaux concernés ;
- ⑩ « 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 ;

- ⑪ « 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 ;
- ⑫ « 5° Les conditions de son évaluation et les conditions dans lesquelles il est rendu compte annuellement de son exécution.
- ⑬ « 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.
- ⑭ « Ces arrêtés et mesures sont notifiés au représentant de l'État dans le département ainsi qu'au directeur général de l'agence régionale de santé ou à son délégué.
- ⑮ « 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.
- ⑯ « 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. 521-1 et suivants du présent code.
- ⑰ « 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.
- ⑱ « 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.
- ⑲ « Le président de l'établissement public de coopération intercommunale auquel le représentant de l'État dans le département a délégué ses prérogatives en matière de polices spéciales exerce celles-ci dans le cadre d'un service intercommunal d'hygiène et de santé dédié à la lutte contre l'habitat indigne et les bâtiments dangereux.

- ⑳ « Art. L. 301-5-1-2. – Sous réserve de l'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales, le représentant de l'État dans le département peut, après avis du directeur général de l'agence régionale de santé, 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.
- ㉑ « Le maire exerce ces prérogatives au nom et pour le compte de l'État, dans des conditions précisées par voie de convention signée avec le représentant de l'État dans le département et le directeur général de l'agence régionale de santé ou son délégué. Cette convention, qui tient compte du projet régional de santé, du programme local de l'habitat et du contrat local de santé, s'ils existent, fixe :
- ㉒ « 1° Les objectifs prioritaires de lutte contre l'habitat indigne ;
- ㉓ « 2° Les moyens humains et financiers prévisionnels affectés à cette mission ;
- ㉔ « 3° Les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat indigne ;
- ㉕ « 4° Les conditions de son évaluation et celles dans lesquelles il est rendu compte annuellement de son exécution.
- ㉖ « 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.
- ㉗ « Ces arrêtés sont notifiés au représentant de l'État dans le département ainsi qu'au directeur général de l'agence régionale de santé ou à son délégué.
- ㉘ « 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. 521-1 et suivants du présent code.
- ㉙ « 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.

- ③⑩ « 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 du 8° de l’article 2374 du code civil et des articles L. 541-1 et suivants du présent code. »

- ③⑪ III. – (*Non modifié*)

Section 1 *bis*

Améliorer la protection de l’acquéreur immobilier

Article 41 *bis*

(*Conforme*)

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, ou un fonds de commerce d’un établissement recevant du public à usage total ou partiel d’hébergement ; »
- ④ 2° Le premier alinéa de l’article 434-41 est complété par les mots : « , d’interdiction d’acheter un bien immobilier ou un fonds de commerce d’un établissement recevant du public à usage total ou partiel

d'hébergement 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, ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement. »

⑦ II *bis*. – (*Non modifié*)

⑨ III. – Le livre V du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

⑩ 1° L'intitulé est ainsi rédigé : « Habitat indigne » ;

⑪ 2° Le III de l'article L. 511-6 est complété par un 3° ainsi rédigé :

⑫ « 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, ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement. » ;

⑬ 3° Il est ajouté un titre V ainsi rédigé :

⑭ « *TITRE V*

⑮ « **LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE**

⑯ « *CHAPITRE UNIQUE*

⑰ « *Art. L. 551-1. – I. – Pour l'application de la peine d'interdiction d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement 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, au 3° du VII de l'article L. 123-3 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 ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement 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.

- ⑮ « 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.
- ⑯ « II. – L'acte authentique de vente d'un bien immobilier à usage d'habitation au profit d'un acquéreur ayant fait l'objet de l'une des condamnations mentionnées au I peut toutefois être signé si l'acquéreur atteste, dans l'acte de vente, que le bien est destiné à son occupation personnelle. Dans ce cas, l'acte de vente et l'attestation sont notifiés à l'administration fiscale par le notaire. »
-

Article 43

(Conforme)

Article 43 bis A

(Suppression conforme)

Articles 43 bis B et 43 bis C

(Conformes)

Articles 43 bis D et 43 bis E

(Suppression conforme)

.....

Articles 44, 45, 46, 46 bis A et 46 bis

(Conformes)

.....

Article 46 quater

(Conforme)

.....

Article 46 sexies A

- ① Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Au troisième alinéa de l'article L. 111-6-1, après les mots : « 33 m³ », sont insérés les mots : « , les installations ou pièces communes mises à disposition des locaux à usage d'habitation nés de la division n'étant pas comprises dans le calcul de la superficie et du volume desdits locaux, » ;
- ③ 2° Après l'article L. 111-6-1, sont insérés des articles L. 111-6-1-1 à L. 111-6-1-3 ainsi rédigés :
- ④ « Art. L. 111-6-1-1. – Une autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant peut être instituée par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, par le conseil municipal dans les zones présentant une forte proportion de logements dégradés ou susceptibles de voir se développer de tels logements. La délibération motivée tient compte du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et, lorsqu'il est exécutoire, du programme local de l'habitat. Si la commune intéressée n'est pas couverte par un programme local de l'habitat, la délimitation est prise après avis du représentant de l'État dans le département. »

- ⑤ « Le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le maire refuse l'autorisation à chaque fois que la division contrevient à l'article L. 111-6-1 du présent code.
- ⑥ « Le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat 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 et à la salubrité publique.
- ⑦ « Lorsque les opérations de division définies au présent article requièrent une autorisation d'urbanisme, celle-ci tient lieu d'autorisation de division, après accord, le cas échéant, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat lorsque la délibération mentionnée au premier alinéa a été prise par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale.
- « Art. L. 111-6-1-1-1 (nouveau). – Une autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant peut être instituée par une délibération de l'organe délibérant compétent en matière de plan local d'urbanisme dans des zones qu'elle a délimité en application du 3° du I de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme.
- « Le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme ou, à défaut, le maire peut refuser l'autorisation mentionnée au premier alinéa du présent article lorsque les locaux d'habitation créés ne respectent pas les proportion et taille minimales fixées par le plan local d'urbanisme en application du même 3°.
- ⑧ « Art. L. 111-6-1-2. – Les demandes d'autorisation prévues aux articles L. 111-6-1-1 et L. 111-6-1-1-1 sont adressées au président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, le cas échéant, au maire de la commune, dans les formes fixées par arrêté du ministre chargé du logement.
- ⑨ « Le président de l'établissement public de coopération intercommunale ~~compétent en matière d'habitat~~ 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.

- ⑩ « Le défaut d'autorisation de division est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire qui occupe de bonne foi un local à usage d'habitation né d'une division.
- ⑪ « ~~Art. L. 111-6-1-3.~~—Lorsque des opérations de division conduisant à la création de locaux à usage d'habitation au sein d'un immeuble existant sont réalisées en l'absence de l'autorisation préalable prévue aux articles L. 111-6-1-1 et L. 111-6-1-1-1, 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 €. En cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans, le montant maximal de cette amende est porté à 25 000 €.
- ⑫ « Le produit de l'amende prévue au quatrième alinéa du présent article est intégralement versé à l'Agence nationale de l'habitat.
- ⑬ « 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. 111-6-1-3. – (Supprimé) »

Article 46 sexies

(Suppression conforme)

Article 46 septies

- ① Le titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation est complété par un chapitre V ainsi rédigé :
- ② « CHAPITRE V
- ③ « **Autorisation préalable de mise en location**
- ④ « Art. L. 635-1. – 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 indécent 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. Ces zones peuvent concerner un ou plusieurs ensembles immobiliers.

- ⑤ « 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 à un délai inférieur à six mois, ainsi que le lieu et les modalités de dépôt de la demande d'autorisation.
- ⑥ « III. – (*Supprimé*)
- ⑦ « Art. L. 635-2 et L. 635-3. – (*Non modifiés*)
- ⑧ « Art. L. 635-4. – 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. 635-1 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.
- ⑨ « Le dépôt de la demande d'autorisation donne lieu à la remise d'un récépissé.
- ⑩ « À défaut de notification d'une décision expresse dans un délai d'un mois 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.
- ⑪ « Le rejet de la demande d'autorisation préalable ne peut être motivé 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 précitée. La décision de rejet de la demande d'autorisation préalable de mise en location est motivée et précise la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences de décence précitées.
- ⑫ « L'autorisation préalable de mise en location doit être renouvelée à chaque nouvelle mise en location.

- ⑬ « Art. L. 635-5 à L. 635-7. – (*Non modifiés*)
- ⑭ « Art. L. 635-7-1 (*nouveau*). – La mise en location de locaux à usage d’habitation par un bailleur, sans autorisation préalable, est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.
- ⑮ « L’autorisation préalable de mise en location délivrée à titre tacite est sans incidence sur la qualification du logement au regard des caractéristiques de la décence ou du caractère indigne de l’habitat tel que défini à 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.
- ⑯ « Art. L. 635-7-2 (*nouveau*). – La délivrance d’une autorisation préalable de mise en location est inopposable aux autorités publiques chargées d’assurer la police de la salubrité ou de la sécurité publiques, non plus qu’aux droits des occupants afférents aux mesures de police administratives édictées à ce titre.
- ⑰ « Nonobstant l’article L. 635-3, l’autorisation préalable de mise en location ne peut être délivrée lorsque l’immeuble dans lequel est situé le logement est frappé d’un arrêté d’insalubrité, de péril ou relatif aux équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d’habitation.
- ⑱ « Art. L. 635-7-3 (*nouveau*). – Les refus d’autorisation préalable de mise en location ou les autorisations assorties de réserves sont transmis par les autorités compétentes au comité responsable du plan départemental d’action pour le logement et l’hébergement des personnes défavorisées et figurent à l’observatoire des logements indignes mentionné à l’article 3 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée.
- « Art. L. 635-8. – (*Non modifié*) »

Article 46 octies

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

②

« CHAPITRE IV

③

« **Déclaration de mise en location**

④

« 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 déclaration de mise en location, au regard de l'objectif 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. Ces zones peuvent concerner un ou plusieurs ensembles immobiliers.

⑤

« 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 à compter de la publication de la délibération mentionnée au I, ainsi que le lieu et les modalités de dépôt de la déclaration.

⑥

« III. – (*Supprimé*)

⑦

« Art. L. 634-2. – (*Non modifié*)

⑧

« Art. L. 634-3. – Les personnes qui mettent en location un logement situé dans les zones soumises à déclaration de mise en location le déclarent, 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.

⑨

« La déclaration est établie conformément à un formulaire dont le modèle est fixé par arrêté du ministre chargé du logement et peut être adressée par voie électronique si la délibération mentionnée à 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 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.

⑩

« 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.

⑪

« Cette déclaration est renouvelée à chaque nouvelle mise en location.

- ⑫ « L'absence de déclaration de mise en location est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.
- ⑬ « Le bénéfice du paiement en tiers payant des aides personnelles au logement est subordonné à la production du récépissé de la déclaration de mise en location.
- ⑭ « Art. L. 634-4 et L. 634-5. – (Non modifiés) »

Article 46 *nonies*

(Supprimé)

.....

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

- ① Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° A L'article L. 441-1 est ainsi modifié :
- ③ a) À la première phrase du premier alinéa, la référence : « L. 441-2-6 » est remplacée par la référence : « L. 441-2-9 » ;

- ④ b) À la première phrase du deuxième alinéa, 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 au code de procédure civile » ;
- ⑤ c) Le même deuxième alinéa est complété par trois phrases ainsi rédigées :
- ⑥ « Les ressources du demandeur engagé dans une procédure de divorce par consentement mutuel peuvent être évaluées de la même manière, à titre transitoire et pour une période de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° du pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, lorsque la procédure de divorce est attestée par un organisme de médiation familiale. 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. Si une demande a été déposée par l'un des membres du couple avant la séparation et qu'elle mentionnait l'autre membre du couple parmi les personnes à loger, l'ancienneté de cette demande est conservée au bénéfice de l'autre membre du couple lorsqu'il se substitue au demandeur initial ou lorsqu'il dépose une autre demande dans le cas où le demandeur initial maintient sa propre demande. » ;
- ⑦ 1° B (*Supprimé*)
- ⑧ 1° L'article L. 441-2-1 est ainsi rédigé :
- ⑨ « 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.

- ⑩ « 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 directement par le demandeur, 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.
- ⑪ « 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.
- ⑫ « 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.
- ⑬ « 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.
- ⑭ « 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. Avec l'accord du demandeur et parallèlement à l'instruction de la demande, les bailleurs mentionnés à l'article L. 411-2, ainsi que tout autre organisme mentionné au même article avec lequel ils ont conclu une convention à cet effet, dans les conditions fixées par la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 précitée, peuvent

procéder à un examen de la situation du demandeur et, au regard des capacités de ce dernier, l'informer des possibilités d'accès à la propriété auxquelles il peut prétendre.

- ⑮ « 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.
- ⑯ « 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.
- ⑰ « 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.
- ⑱ « La méconnaissance du présent article est passible des sanctions pécuniaires prévues à l'article L. 342-13.
- ⑲ « L'État confie la gestion du système national d'enregistrement à un groupement d'intérêt public créé à cet effet, regroupant l'État, l'Union sociale pour l'habitat, la fédération des entreprises publiques locales et les représentants des réservataires de logements locatifs sociaux. 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.
- ⑳ « 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.
- ㉑ « 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 et 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.

- ②② « Il est présidé conjointement par un représentant de l'État et un représentant des organismes bailleurs de logements sociaux. » ;
- ②③ 2° L'article L. 441-2-6 est ainsi rédigé :
- ②④ « *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.
- ②⑤ « 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 mentionné dans sa demande et sur tout autre territoire susceptible de répondre à ses besoins. » ;
- ②⑥ 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 :
- ②⑦ « *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, au niveau régional, dans les conditions fixées par la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 précitée.

- ②⑧ « 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. En Île-de-France, le dispositif est conforme aux dispositions du cahier des charges régional établi par le représentant de l'État dans la région.
- ②⑨ « 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.
- ③⑩ « 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.
- ③⑪ « *Art. L. 441-2-8. – I. –* Un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs est élaboré, en y associant les communes membres, 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 selon les mêmes modalités. 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. Un représentant des organismes bailleurs mentionnés à l'article L. 411-2 est associé à l'élaboration du plan.
- ③⑫ « Le plan partenarial définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le 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 qui le souhaite 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 à 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 mentionnées 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.

- ③③ « 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 a initié ou souhaite initier 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, son principe 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.
- ③④ « 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 a initié ou souhaite initier un système de location choisie, dans le respect de l'article L. 441-1, son principe et ses modalités doivent également être mentionnés dans le plan.

- ③⑤ « 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 suivant la saisine, ils sont réputés favorables.
- ③⑥ « 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.
- ③⑦ « Le plan est révisé dans les mêmes conditions.
- ③⑧ « 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, les autres réservataires de logements sociaux et, le cas échéant, d'autres personnes morales intéressées.
- ③⑨ « 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.
- ④⑩ « 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 :
- ④⑪ « 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 ;
- ④⑫ « 2° La durée de validité des demandes de logements sociaux et les conditions de leur radiation ;
- ④⑬ « 3° Les conditions d'enregistrement, d'accès et de partage des données nominatives du système national d'enregistrement par les services et les personnes morales mentionnés au premier alinéa de l'article L. 441-2-1 ;
- ④⑭ « 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 ;

- ④⑤ « 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 ;
- ④⑥ « 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 ;
- ④⑦ « 7° La composition, l'organisation et le fonctionnement du comité d'orientation du système national d'enregistrement. » ;
- ④⑧ 3° Le 6° de l'article L. 472-3 est ainsi modifié :
- ④⑨ a) Au *a*, le mot : « troisième » est remplacé par le mot : « cinquième » ;
- ⑤⑩ b) Le *b* est ainsi rédigé :
- ⑤⑪ « *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. » ;
- 4° (*nouveau*) L'article L. 423-13 est ainsi modifié :
- a) Au premier alinéa, le mot : « ou » est remplacé par les mots : « , à la commission d'attribution ou au » ;
- b) Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- « Toutefois, l'employeur peut refuser l'absence du salarié pour participer à la commission d'attribution, s'il peut démontrer que cette participation aurait des conséquences préjudiciables à la bonne marche de l'entreprise. »

Article 47 bis A

L'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« À titre dérogatoire, pour une durée de trois ans à compter de la date de publication de la loi n° du pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dans les communes non assujetties à la taxe annuelle sur les logements vacants telles que définies au I de l'article 232 du code général des impôts, et après accord du représentant de l'État dans le département, la commission d'attribution peut prendre une forme

numérique en réunissant ses membres à distance selon des modalités définies par son règlement et approuvées également par le représentant de l'État dans le département. Pendant la durée de la commission d'attribution numérique, les membres de la commission font part de leurs décisions de manière concomitante à l'aide d'outils informatiques garantissant un accès sécurisé, un choix libre et éclairé et la possibilité à tout moment et pour tout membre de renvoyer la décision à une commission d'attribution physique. »

.....

Article 47 *ter* A

(Conforme)

.....

CHAPITRE II

Améliorer le contrôle du secteur du logement social

Article 48

- ① I. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Le titre IV du livre III est ainsi modifié :
- ③ a) L'intitulé est complété par les mots : « et sanctions » ;
- ④ b) Le chapitre unique devient un chapitre I^{er} intitulé : « Reversement de l'aide de l'État » ;
- ⑤ c) Il est ajouté un chapitre II ainsi rédigé :

⑥

« CHAPITRE II

⑦

« Agence nationale de contrôle du logement social

⑧

« Section 1

⑨

« Dispositions générales

⑩

« 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.

⑪

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

⑫

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

⑬

« 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 leur sont applicables ;

⑭

« 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 ;

⑮

« 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 ;

⑯

« 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 ;

⑰

« 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 ;

- ⑮ « 2° D'évaluer :
- ⑯ « 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 ;
- ⑰ « 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 ;
- ⑱ « c) Pour les organismes mentionnés au II du présent article, à l'exception de ceux mentionnés au 4° du même II, la gouvernance, l'efficience 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 ;
- ㉑ « d) Pour les personnes morales et physiques mentionnées au 4° du II du présent article, 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 ;
- ㉓ « 3° De gérer les suites des contrôles, dans les conditions définies à la section 4 du présent chapitre ;
- ㉕ « 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. La liste des données recueillies à cette fin auprès des organismes mentionnés au 5° du II du présent article est soumise chaque année, pour avis, à l'Union des entreprises et des salariés pour le logement.
- ㉗ « La mission d'évaluation de l'agence est effectuée à travers des études transversales ou ciblées, qui peuvent prendre la forme d'une évaluation d'ensemble de l'activité de l'organisme contrôlé, dans ses aspects administratifs, techniques, sociaux et financiers.
- ㉙ « II. – L'agence exerce ses missions sur :
- ㉚ « 1° Les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 ;

- ②⑧ « 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 ;
- ②⑨ « 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 ;
- ③⑩ « 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 ;
- ③⑪ « 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 ;
- ③⑫ « 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 ;
- ③⑬ « 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.

34

« Section 2

35

« Saisine par d'autres autorités ou organismes

36

« 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.

37

« 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.

38

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

39

« Section 3

40

« Modalités d'exercice des missions

41

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

42

« 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.

43

« 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.

44

« 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 ainsi que des suites qui leur sont données.

- ④⑤ « 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.
- ④⑥ « 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.
- ④⑦ « Art. L. 342-7. – I. – L'agence peut demander aux commissaires aux comptes des organismes soumis à son contrôle la communication de toute information recueillie dans le cadre de leur mission.
- ④⑧ « 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.
- ④⑨ « 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 à :
 - ⑤⑩ « 1° Constituer une violation des dispositions législatives ou réglementaires applicables à cette personne et susceptible d'avoir des effets significatifs sur sa situation financière, sa solvabilité, son résultat ou son patrimoine ;
 - ⑤⑪ « 2° Porter atteinte à la continuité de son exploitation ;
 - ⑤⑫ « 3° Imposer l'émission de réserves ou le refus de la certification de ses comptes.
- ⑤⑬ « 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.
- ⑤⑭ « 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.

- ⑤⑤ « 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.
- ⑤⑥ « 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.
- ⑤⑦ « Elle peut communiquer au Haut Conseil du commissariat aux comptes tout renseignement qu'elle estime nécessaire à la bonne information de celui-ci.
- ⑤⑧ « Art. L. 342-9. – Le rapport provisoire est communiqué à la personne concernée, au président ou au dirigeant de l'organisme concerné, qui est mis en mesure de présenter ses observations dans un délai d'un mois.
- ⑤⑨ « 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, au conseil d'administration ou à l'organe délibérant en tenant lieu et soumis à délibération à sa plus proche réunion.
- ⑥⑦ « 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.
- ⑥① « Art. L. 342-9-1. – L'Agence nationale de contrôle du logement social adresse au ministre chargé du logement un rapport public annuel dans lequel elle expose les principales conclusions de ses contrôles. Préalablement, l'agence informe l'Union sociale pour l'habitat regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré, les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré, l'Union des entreprises et des salariés pour le logement, ainsi que les organismes ayant fait l'objet des contrôles des observations qu'elle envisage d'y insérer et les invite à lui faire part de leurs réponses. Ces réponses sont jointes au rapport.

62

« Section 4

63

« Suite des contrôles et sanctions

64

« 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 contrôlée 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.

65

« 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.

66

« Art. L. 342-11. – En cas de manquements aux dispositions législatives et réglementaires qui lui sont applicables, 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 contrôlée de présenter ses observations et, le cas échéant, le met en demeure de procéder à la rectification des irrégularités dans un délai déterminé.

67

« 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.

68

« 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 €.

69

« 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 €.

70

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

- ⑦① « 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 :
- ⑦② « 1° Une sanction pécuniaire, qui ne peut excéder deux millions d'euros. Toutefois :
- ⑦③ « 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 ;
- ⑦④ « 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 les montants mentionnés à l'article L. 441-11 ;
- ⑦⑤ « 2° S'il s'agit d'un organisme d'habitations 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'habitations à loyer modéré mentionné au même article L. 411-2 :
- ⑦⑥ « 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 devant un tribunal répressif pour le même motif, la suspension ne prend fin qu'après décision définitive de la juridiction compétente ;
- ⑦⑦ « 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, à l'exception des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires.
- ⑦⑧ « 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 ;

- ⑦⑨ « 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 ;
- ⑧⑩ « d) La révocation d'un ou plusieurs dirigeants ou membres du conseil d'administration, du conseil de surveillance ou du directoire ;
- ⑧① « 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 ;
- ⑧② « 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 ;
- ⑧③ « 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 :
- ⑧④ « – la suspension d'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 ;
- ⑧⑤ « – le retrait de son agrément ;
- ⑧⑥ « – l'interdiction 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 ;
- ⑧⑦ « – la révocation d'un ou de plusieurs dirigeants ou membres du conseil d'administration, du conseil de surveillance ou du directoire ;

- ⑧⑧ « 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 ;
- ⑧⑨ « c) S'il s'agit d'un organisme bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-2, la nomination d'un administrateur chargé de céder les logements à usage locatif sociaux mentionnés à l'article L. 302-5 ;
- ⑨⑩ « 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 ;
- ⑨⑪ « 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 ;
- ⑨⑫ « 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 :
- ⑨⑬ « 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 ;
- ⑨⑭ « 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 ;
- ⑨⑮ « c) La révocation d'un ou de plusieurs dirigeants ou membres du conseil d'administration ;
- ⑨⑯ « 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 ;

- 97 « 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 ;
- 98 « 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 ;
- 99 « 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 ;
- 100 « 10° Le remboursement des aides d'État versées au titre de leur mission de service d'intérêt économique général.
- 101 « 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.
- 102 « *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 concernée 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.
- 103 « Par dérogation, 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.
- 104 « *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.

(105) « 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.

(106) « 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.

(107) « 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.

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

(109) « *Section 5*

(110) « ***Organisation de l'agence***

(111) « *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.

(112) « La composition du conseil d'administration de l'agence favorise la parité entre les femmes et les hommes. Un décret fixe les conditions dans lesquelles est assurée cette parité.

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

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

- (115) « Art. L. 342-18. – I. – Le personnel de l'Agence nationale de contrôle du logement social comprend :
- (116) « 1° Des fonctionnaires de l'État ;
- (117) « 2° Des agents non titulaires de droit public ;
- (118) « 3° Des salariés régis par le code du travail.
- (119) « 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.
- (120) « 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.
- (121) « III. – Sont institués auprès du directeur général :
- (122) « 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 ;
- (123) « 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.
- (124) « 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.
- (125) « 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.

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

(127) « Section 6

(128) « **Financement des activités de l’agence**

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

(130) « 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 ;

(131) « 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 locative sociale ;

(132) « 3° Le produit des sanctions pécuniaires mentionnées aux articles L. 342-10 et L. 342-13 ;

(133) « 4° Le produit des astreintes mentionnées à l’article L. 342-12 ;

(134) « 5° Les contributions et subventions de l’État ;

(135) « 6° Le produit des placements financiers qu’elle réalise.

(136) « 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.

(137) « Le montant du prélèvement prévu au 1° du présent article, qui ne peut excéder 10 millions d’euros, et le taux de la cotisation mentionnée au 2° du présent article, qui ne peut excéder 0,1 %, sont déterminés par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, de l’économie et du budget. » ;

(138) 2° L’article L. 452-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

- (139) « 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. » ;
- (140) 3° Après l'article L. 313-35, il est inséré un article L. 313-35-1 ainsi rédigé :
- (141) « *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, pris après avis de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement. » ;
- (142) 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 ;
- (143) 5° La section 2 du chapitre III du titre I^{er} du livre III est supprimée ;
- (144) 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 » ;
- (145) 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 » ;
- (146) 8° L'article L. 353-11 est ainsi rédigé :
- (147) « *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. » ;
- (148) 9° L'article L. 422-8 est ainsi modifié :
- (149) a) Les deux premiers alinéas sont supprimés ;

- (150) 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 » ;
- (151) c) Au cinquième alinéa, la référence : « L. 422-7 » est remplacée par la référence : « L. 342-13 » ;
- (152) 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 » ;
- (153) 10° L'article L. 422-8-1 est ainsi modifié :
- (154) a) Au premier alinéa, la référence : « L. 422-7 » est remplacée par la référence : « L. 342-13 » ;
- (155) b) À la fin du second alinéa, les mots : « de l'autorité administrative » sont remplacés par les mots : « du ministre chargé du logement » ;
- (156) 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, » ;
- (157) 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 » ;
- (158) 13° Le dernier alinéa de l'article L. 423-12 est ainsi modifié :
- (159) a) À la première phrase, la référence : « L. 422-6 » est remplacée par la référence : « L. 342-13 » ;
- (160) b) À la fin de la même phrase, la référence : « l'article L. 422-8 » est remplacée par la référence : « ce même article » ;
- (161) c) À la fin de la seconde phrase, la référence : « de l'article L. 422-7 » est remplacée par la référence : « dudit article » ;
- (162) 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 ;

- ①63 15° À l'article L. 432-6, les mots : « autorité administrative » sont remplacés par les mots : « Agence nationale de contrôle du logement social » ;
- ①64 16° (*Supprimé*)
- ①65 17° Les deux derniers alinéas de l'article L. 441-11 sont supprimés ;
- ①66 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 » ;
- ①67 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 » ;
- ①68 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 ».
- ①69 I bis. – 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 ».
- ①70 II à VII. – (*Non modifiés*)

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-financeur, dans le cadre des procédures prévues à 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) Au 5°, après le mot : « réaliser », il est inséré le mot : « , rénover » ;
- ⑨ a ter) Le même 5° est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ⑩ « Exclusivement dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants telle que définie à l'article 232 du code général des impôts ainsi que dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique définies par

décret pris en application du septième alinéa de l'article L. 302-5 du présent code, ils peuvent de même réaliser ou acquérir et améliorer, en complément de leur activité locative, en vue de leur vente à des personnes morales, et dans les mêmes hypothèses, des logements destinés à des personnes dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés par le décret prévu au premier alinéa du III de l'article 199 *novovicies* du code général des impôts et respectant des prix de vente maxima fixés par l'autorité administrative. » ;

- ⑪ 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 ; »
- ⑫ b bis A) Le 10° est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ⑬ « 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 ; »
- ⑭ b bis) 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 » ;
- ⑮ c) Après le 11°, sont insérés des 12°, 12° *bis* et 13° à 16° ainsi rédigés :
- ⑯ « 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 :

- ⑰ « 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 ;
- ⑱ « 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 ;
- ⑲ « 12° bis 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 ;
- ⑳ « 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 ;
- ㉑ « 14° D'intervenir comme opérateur, sans pouvoir être tiers-financeur, dans le cadre des procédures prévues à 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 ;
- ㉒ « 15° 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 maxima fixés par l'autorité administrative ;
- ㉓ « 16° D'être syndic de copropriété et administrateur de biens d'immeubles bâtis, construits ou acquis soit par eux, soit par un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une collectivité territoriale, une société d'économie mixte ou un organisme sans but lucratif, l'association

mentionnée à l'article L. 313-34 ou une des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association. Ils peuvent également être syndics de copropriété et administrateurs de biens d'immeubles bâtis, construits ou acquis par une société civile ou commerciale, dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants telle que définie à l'article 232 du code général des impôts ainsi que dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique définies par décret pris en application du septième alinéa de l'article L. 302-5 du présent code, dès lors que les immeubles en cause, bâtis, construits ou acquis par ces sociétés, sont affectés uniquement à des logements destinés à des personnes dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés par le décret prévu au premier alinéa du III de l'article 199 novovicies du code général des impôts et respectant des prix de vente maximaux fixés par l'autorité administrative ;

- ②4 « 17° (*Supprimé*) » ;
- ②5 3° L'article L. 421-2 est complété par des 5° et 6° ainsi rédigés :
- ②6 « 5° Des parts dans des sociétés d'habitat participatif constituées en application du titre préliminaire du livre II ;
- ②7 « 6° Des actions ou parts de sociétés ou d'organismes à caractère mutualiste ou coopératif susceptibles de faciliter leur action dans le cadre de la réglementation des habitations à loyer modéré. » ;
- ②8 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 » ;
- ②9 4° *bis* 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 » ;
- ③0 5° L'article L. 422-2 est ainsi modifié :
- ③1 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 » ;
- ③2 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. 741-1. Elles peuvent intervenir comme opérateur, sans pouvoir être tiers-financeur, dans le cadre des procédures prévues à 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. » ;

③③ *b bis)* Au cinquième alinéa, après le mot : « réaliser », il est inséré le mot : « , rénover » ;

③④ *b ter A)* Le même cinquième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

③⑤ « Exclusivement dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants telle que définie à l'article 232 du code général des impôts ainsi que dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique définies par décret pris en application du septième alinéa de l'article L. 302-5 du présent code, elles peuvent de même réaliser ou acquérir et améliorer, en complément de leur activité locative, en vue de leur vente à des personnes morales, et dans les mêmes hypothèses, des logements destinés à des personnes dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés par le décret prévu au premier alinéa du III de l'article 199 *novovicies* du code général des impôts et respectant des prix de vente maxima fixés par l'autorité administrative. » ;

③⑥ *b ter)* Après le même cinquième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

③⑦ « – 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 maxima fixés par l'autorité administrative ; »

③⑧ *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 ; »

③⑨ *d)* Après le dixième alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

- ④① « – 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 ;
- ④② « – 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 ;
- ④③ « – 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 ; » ;
- ④④ *d bis)* 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 » ;
- ④⑤ e) Après le quatorzième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ④⑥ « – de souscrire ou d’acquérir des parts dans des sociétés d’habitat participatif constituées en application du titre préliminaire du livre II ; »

e bis) Après le dix-septième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« – être syndic de copropriété et administrateurs de biens d'immeubles bâtis, construits ou acquis par une société civile ou commerciale, dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants telle que définie à l'article 232 du code général des impôts ainsi que dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique définies par décret pris en application du septième alinéa de l'article L. 302-5 du présent code, dès lors que les immeubles en cause, bâtis, construits ou acquis par ces sociétés, sont affectés uniquement à des logements destinés à des personnes dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés par le décret prévu au premier alinéa du III de l'article 199 novovicies du code général des impôts et respectant des prix de vente maximaux fixés par l'autorité administrative ; »

- ④⑧ 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. 741-1 » ;
- ④⑨ g) 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 » ;
- ⑤⑩ h) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- ⑤① « 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 cinq ans. » ;
- ⑤② 6° L'article L. 422-3 est ainsi modifié :
- ⑤③ 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 ; »

- ⑤4 *a bis*) Au 2°, après le mot : « acquérir, », il est inséré le mot : « rénover, » ;
- ⑤5 *b*) Après le 6° *bis*, sont insérés des 6° *ter*, 6° *quater A* et 6° *quater* ainsi rédigés :
- ⑤6 « 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 :
- ⑤7 « *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 ;
- ⑤8 « *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 ;
- ⑤9 « 6° *quater A* 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 ;
- ⑥0 « 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 ; »

- ⑥1 *b bis)* 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 » ;
- ⑥2 *c)* Après le 11°, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :
- ⑥3 « 12° De souscrire ou d'acquérir des parts dans des sociétés d'habitat participatif constituées en application du titre préliminaire du livre II ;
- ⑥4 « 13° 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 maxima fixés par l'autorité administrative.
- ⑥5 « Exclusivement dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants telle que définie à l'article 232 du code général des impôts ainsi que dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique définies par décret pris en application du septième alinéa de l'article L. 302-5 du présent code, elles peuvent de même réaliser ou acquérir et améliorer, en complément de leur activité locative, en vue de leur vente à des personnes morales, soit lorsqu'une offre satisfaisante de ces logements n'est pas assurée dans un îlot, un quartier ou une commune, soit à la demande de la collectivité territoriale dans le cadre d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la mise en œuvre des objectifs de renouvellement urbain et de mixité sociale prévus dans les contrats de ville, des logements destinés à des personnes dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés par le décret prévu au premier alinéa du III de l'article 199 *novovicies* du code général des impôts et respectant des prix de vente maxima fixés par l'autorité administrative. » ;
- ⑥6 *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 » ;

- ⑥7) 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 » ;
- ⑥8) 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. 741-1. 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. » ;
- ⑥9) f bis) Le vingtième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ⑦0) « Elles peuvent également être syndic de copropriété et administrateurs de biens d'immeubles bâtis, construits ou acquis par une société civile ou commerciale, dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants telle que définie à l'article 232 du code général des impôts ainsi que dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique définies par décret pris en application du septième alinéa de l'article L. 302-5 du présent code, dès lors que les immeubles en cause, bâtis, construits ou acquis par ces sociétés, sont affectés uniquement à des logements destinés à des personnes dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés par le décret prévu au premier alinéa du III de l'article 199 novovicies du code général des impôts et respectant des prix de vente maximaux fixés par l'autorité administrative. » ;
- ⑦1) g) 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 » ;
- ⑦2) h) Après le vingt-septième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑦3) « 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. » ;

- ⑦④ 6° bis A et 6° bis B (*Supprimés*)
- ⑦⑤ 6° bis Le sixième alinéa de l'article L. 445-2 est complété par deux phrases ainsi rédigées :
- ⑦⑥ « 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 prévues à l'article L. 445-1. Cette fixation prend effet au début d'une année civile. » ;
- ⑦⑦ 7° Le deuxième alinéa du I de l'article L. 442-8-1 est complété par les mots : « en vue de les sous-louer » ;
- ⑦⑧ 8° Après l'article L. 442-8-1, il est inséré un article L. 442-8-1-1 ainsi rédigé :
- ⑦⑨ « 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 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 :
- ⑧⑩ « 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 ;
- ⑧⑪ « 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.
- ⑧⑫ « Les organismes mentionnés au présent I peuvent également, à titre subsidiaire, donner en location aux organismes mentionnés aux 1° et 2° du présent I 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.

- ⑧ « 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 A

- ① I. – (*Non modifié*)
- ⑥ II. – (*Supprimé*)

Article 49 bis BA

- ① Par dérogation au premier alinéa de l'article L. 353-5 du code de la construction et de l'habitation, les logements appartenant à la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais réservés aux bénéficiaires listés à l'article 1^{er} de la convention conclue en application de l'article 4 du décret n° 2004-1466 du 23 décembre 2004 relatif à l'Agence nationale pour la garantie des droits des mineurs ne sont pas soumis aux dispositions des conventions signées en application de l'article L. 351-2 du même code.
- ② Les logements mentionnés au premier alinéa du présent article ne sont pas soumis au chapitre I^{er} du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation.
- ③ Par dérogation au premier alinéa de l'article L. 445-1 du même code, la première convention d'utilité sociale conclue par la société anonyme d'habitations à loyer modéré issue de la transformation de la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais a pour échéance le 30 juin 2017.
- ④ Par dérogation au dernier alinéa de l'article L. 445-2 dudit code, la substitution des engagements de même nature intervient lors de la première révision du cahier des charges de gestion sociale de la société anonyme d'habitations à loyer modéré issue de la transformation de la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais.

- ⑤ Cette dérogation s'applique aux conventions conclues au titre de l'article L. 351-2 du même code entre cette société et l'État dans la période comprise entre la date de délivrance de l'agrément et la signature de la première convention d'utilité sociale.

Article 49 bis B

(Conforme)

.....

Article 49 quinquies

- ① I à III. – *(Non modifiés)*
- ⑨ IV. – *(Supprimé)*

Article 50

- ① I. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° A La seconde phrase du 1° de l'article L. 301-2 est complétée par les mots : « , notamment pour tenir compte de la nécessité d'adapter la localisation, la taille, les caractéristiques techniques et la gestion de l'opération, tout en maîtrisant la dépense de logement » ;
- ③ 1° Le dernier alinéa de l'article L. 365-1 est complété par les mots : « et financées en conformité avec 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 2° Au sixième alinéa de l'article L. 411-2, après le mot : « bénéficient », sont insérés les mots : « , en conformité avec 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, » ;

- ⑤ 2° *bis* Après l'article L. 411-2, il est inséré un article L. 411-2-1 ainsi rédigé :
- ⑥ « Art. L. 411-2-1. – Une société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1 et réalisant exclusivement son activité dans le champ de l'article L. 411-2 peut, par voie de fusion ou de scission, transmettre son patrimoine à une ou plusieurs sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ou à une ou plusieurs sociétés d'économie mixte de même catégorie.
- ⑦ « De la même manière, une société anonyme d'habitations à loyer modéré peut, par voie de fusion ou de scission, transmettre son patrimoine à une ou plusieurs sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ou à une ou plusieurs sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 et réalisant exclusivement leur activité dans le champ de l'article L. 411-2.
- ⑧ « Le patrimoine apporté de la société absorbée ou scindée est inscrit dans les comptes de la société bénéficiaire pour la valeur nette comptable des actifs et des passifs transférés à la date d'effet du transfert.
- ⑨ « La rémunération des actionnaires de la société absorbée ou scindée est fixée sur la base du rapport d'échange entre les actions de cette société et celles de la société bénéficiaire, établi à la date d'effet du transfert, en fonction des capitaux propres non réévalués respectifs des deux sociétés.
- ⑩ « Toute opération de fusion ou de cession intervenue en violation du présent article est frappée d'une nullité d'ordre public. » ;
- ⑪ 2° *ter* Au premier alinéa de l'article L. 422-11, après les mots : « fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré », sont insérés les mots : « ou à une ou plusieurs sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux » ;
- ⑫ 2° *quater* (nouveau) L'article L. 423-4 est ainsi rédigé :
- ⑬ « Art. L. 423-4. – Le prix maximal de cession des actions des sociétés d'habitations à loyer modéré mentionnées aux articles L. 422-2, L. 422-3 et L. 422-13 est limité au montant d'acquisition de ces actions, majoré pour chaque année ayant précédé la cession 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. Lorsque le montant ou la date d'acquisition ne peut être établi, il est appliqué le montant du nominal de ces actions pour une durée de détention ne pouvant excéder vingt ans.

- ⑭ « Tout acquéreur d'une ou des actions des sociétés mentionnées au premier alinéa du présent article, à l'exception des représentants des catégories mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L. 422-2-1, doit déposer un acte de cession au siège de cette société dans les trente jours suivant sa signature.

- ⑮ « Toute cession d'actions intervenue en violation du présent article est frappée d'une nullité d'ordre public. » ;

2° *quinquies (nouveau)* Aux première et seconde phrases du dernier alinéa de l'article L. 423-5, les références : « des deux premiers alinéas » sont remplacées par la référence : « du premier alinéa » ;

- ⑯ 3° Au début de l'article L. 481-1, sont ajoutés trois alinéas ainsi rédigés :

- ⑰ « 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.

- ⑱ « 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.

- ⑲ « Par dérogation aux deux premiers alinéas, les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux liées par une convention d'utilité sociale à la date de publication de la loi n° du pour l'accès au logement et un urbanisme rénové bénéficient de l'agrément pour exercer leur activité de construction et de gestion de logements sociaux. » ;

- ⑳ 3° *bis A* Au premier alinéa du même article, après le mot : « bénéficient », sont insérés les mots : « , en conformité avec 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 » ;

- ②① 3° *bis* L'article L. 481-6 est ainsi rédigé :
- ②② « Art. L. 481-6. – Les conseils d'administration des sociétés d'économie mixte gérant des logements sociaux comprennent des représentants de leurs locataires.
- ②③ « 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 faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2.
- ②④ « Les représentants des locataires sont élus sur des listes de candidats présentées par des associations œuvrant dans le domaine du logement social.
- ②⑤ « 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.
- ②⑥ « Un décret en Conseil d'État détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent article. » ;
- ②⑦ 4° Le chapitre I^{er} du titre VIII du livre IV est complété par un article L. 481-8 ainsi rédigé :
- ②⑧ « 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.
- ②⑨ « 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. »
- ③⑩ II et III. – (*Non modifiés*)

.....

Article 51 bis A

(Conforme)

Article 51 bis

(Suppression conforme)

Article 52

- ① I. – L'article L. 421-6 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° A Après le 2°, il est inséré un 2° bis ainsi rédigé :
- ③ « 2° bis À une région, dès lors qu'il n'existe pas de département dans lequel soit situé plus de la moitié du patrimoine de l'office public de l'habitat ; »
- ④ 1° Après le 3°, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑤ « 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.
- ⑥ « 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. » ;
- ⑦ 2° Le dernier alinéa est remplacé par quatre alinéas ainsi rédigés :
- ⑧ « 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.

- ⑨ « 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.
- ⑩ « Un office public ne peut être rattaché à plusieurs départements. Dans ce cas, le changement de rattachement s'opère dans un délai de deux ans à compter de la promulgation de la loi n° du pour l'accès au logement et un urbanisme rénové et au plus tard avant le 1^{er} janvier 2017. Le représentant de l'État dans la région dans laquelle est situé le siège de l'office saisit l'organe délibérant du département dans lequel est situé plus de la moitié du patrimoine de l'office afin qu'il se prononce sur le principe et les modalités du rattachement de l'office au département et ce dans un délai de trois mois à compter de sa saisine. S'il n'existe pas de département dans lequel est situé plus de la moitié du patrimoine de l'office, le représentant de l'État dans la région dans laquelle est situé le siège de l'office saisit l'organe délibérant de la région afin qu'il se prononce sur le principe et les modalités du rattachement de l'office à la région et ce dans un délai de trois mois à compter de sa saisine.
- ⑪ « Au vu de la délibération précitée, le représentant de l'État dans la région prononce le rattachement de l'office au département ou, le cas échéant, à la région, après consultation des organes délibérants des collectivités territoriales de rattachement et de l'office public de l'habitat, qui doivent se prononcer dans un délai de trois mois à compter de leur saisine. »
- ⑫ 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 :
- ⑬ « 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, à une ou plusieurs sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, à la collectivité territoriale ou à l'établissement public de coopération intercommunale de rattachement de l'office, par décret.

- ⑭ « L'excédent de liquidation est utilisé par ses attributaires pour le 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.
- ⑮ « 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. »
- ⑯ II bis. – La section 2 du même chapitre I^{er} est ainsi modifiée :
- ⑰ 1° À l'article L. 421-13, le mot : « successives » est remplacé par les mots : « pendant une période de douze mois » ;
- ⑱ 2° Après l'article L. 421-13, il est inséré un article L. 421-13-1 ainsi rédigé :
- ⑲ « Art. L. 421-13-1. – Lorsqu'une collectivité territoriale ou un établissement public de rattachement d'un office ne nomme pas de représentants au conseil d'administration pendant une période de six mois en application de l'article L. 421-8, ou lorsque le représentant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de rattachement de l'office ne siège pas au conseil d'administration de l'office malgré l'épuisement des moyens dont dispose le représentant de l'État pour mettre fin à cette situation en vertu de l'article L. 421-13, le représentant de l'État dans le département ou dans la région peut prononcer, après mise en demeure, la déchéance de la collectivité de rattachement de l'office.
- ⑳ « Sans préjudice des dispositions de l'article L. 421-14, le représentant de l'État dans le département ou dans la région peut également prononcer, après mise en demeure, le rattachement de l'office à une autre collectivité territoriale ou à un autre établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, si la moitié du patrimoine de l'office est située sur le territoire de cette collectivité ou de cet établissement public et après accord de son organe délibérant. »

- ②① III. – L'article L. 443-7 du même code est ainsi modifié :
- ②② 1° (*Supprimé*)
- ②③ 2° Après le troisième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ②④ « 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. »
- ②⑤ IV. – L'article L. 443-11 du même code est ainsi modifié :
- 1° A (*nouveau*) Le sixième alinéa est supprimé ;
- ②⑥ 1° 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 » ;
- ②⑦ 2° Au neuvième alinéa, la référence : « L. 321-1 » est remplacée par la référence : « L. 321-14 ».
- ②⑧ IV bis, V, VI et VII. – (*Non modifiés*)

Article 52 bis

(*Conforme*)

.....

Article 54 bis

(*Conforme*)

.....

Article 54 quater

(Supprimé)

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 du groupement d’intérêt public mentionné à l’article L. 441-2-1 » ;
- 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, de développement, ainsi que de professionnalisation et de structuration des organismes. 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 entreprises publiques locales 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 pour 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. » ;
- 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 équivalant 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° L'article L. 452-4-1 est ainsi modifié :
- ②⑧ a) Les trois premiers alinéas sont ainsi rédigés :
- ②⑨ « 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 :

- ③① « 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, de la fédération des entreprises publiques locales et des représentants des organismes bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-2 ;
- ③① « 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 pour l'habitat regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré, de la fédération des entreprises publiques locales et des représentants des organismes bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-2. 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. » ;
- ③② b) (Supprimé)
- ③③ II. – (Non modifié)

Article 55 bis

- ① La Caisse de garantie du logement locatif social transmet, sur leur demande, aux fédérations d'organismes à loyer modéré et à l'Union sociale

pour l’habitat qui regroupe ces fédérations les données les plus récentes qui lui sont déclarées au titre :

- ② 1° Des loyers, indemnités d’occupation ou redevances appelés, ainsi que le montant dû à la Caisse de garantie du logement locatif social en application de l’article L. 452-4 du code de la construction et de l’habitation ;
- ③ 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.
- ④ Ce transfert de données est subordonné à l’absence d’opposition préalable de l’organisme d’habitations à loyer modéré concerné.

Article 55 *ter*

- ① I. – Aux premier et dernier alinéas de l’article L. 411-8 du code de la construction et de l’habitation, les mots : « union des habitations à loyer modéré » sont remplacés par les mots : « Union sociale pour l’habitat ».
- ② II. – Après le même article L. 411-8, il est inséré un article L. 411-8-1 ainsi rédigé :
 - ③ « *Art. L. 411-8-1.* – Lorsque les besoins en matière de production de logements sociaux ou de réhabilitation du parc immobilier social révèlent des inégalités importantes entre les territoires, les conventions conclues en application de l’article L. 411-8 peuvent porter sur une mutualisation financière entre les organismes d’habitations à loyer modéré destinée à la réalisation des programmes de construction et de réhabilitation prioritaires.
 - ④ « Dans ce cas, la convention définit notamment :
 - ⑤ « 1° Le programme de production et de réhabilitation de logements sociaux auxquels sont affectées les ressources tirées de la mutualisation ;
 - ⑥ « 2° La durée d’application de la convention, qui ne peut excéder trois années, et ses conditions de révision ;
 - ⑦ « 3° Les critères selon lesquels sont accordées les aides à la construction, à la réhabilitation ou à la démolition.
 - ⑧ « Les stipulations des conventions ainsi conclues par l’Union sociale pour l’habitat regroupant les fédérations d’organismes d’habitations à loyer

modéré entrent en vigueur et s'imposent après approbation par arrêté des ministres concernés. »

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 et de la métropole d'Aix-Marseille-Provence mentionnées respectivement aux articles L. 5217-1 et L. 5218-1 du code général des collectivités territoriales.
- 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 dans le département estime que les demandes motivées de modifications émises en application des cinquième et sixième alinéas de l'article L. 302-2 du présent code ou, le cas échéant, en application du 3° de l'article L. 123-12 du code de l'urbanisme 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 dans le département, après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement, lorsque les résultats du bilan triennal d'exécution du programme local de l'habitat mentionné au second alinéa de l'article L. 302-3 du présent code ou, le cas échéant, au dernier alinéa de l'article L. 123-12-1 du code de l'urbanisme 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 et l'hébergement 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, notamment de logements pour les personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, et de places d'hébergement destinées à accueillir les personnes et les familles mentionnées aux articles 1^{er} et 2 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, ainsi que la signature des conventions mentionnés à l'article L. 321-4, 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 titre 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, ainsi que la compétence pour conclure l'accord mentionné au premier alinéa de l'article L. 313-26-2 en lieu et place du représentant de l'État ;

- ⑮ « 2° La mise en œuvre de la procédure de réquisition avec attributaire prévue aux articles L. 642-1 à L. 642-28 ;
- ⑯ « 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.
- ⑰ « 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, et à l'habitat privé, d'autre part. » ;
- ⑱ b) Le troisième alinéa est ainsi modifié :
- ⑳ – 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 » ;
- ㉑ – au début de la troisième phrase, les mots : « La convention » sont remplacés par le mot : « Elle » ;
- ㉒ 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 1° *bis* L'article L. 301-5-2 est ainsi modifié :
- ②⑧ a) (*nouveau*) Le premier alinéa est complété par les mots : « ainsi que pour signer les conventions mentionnées à l'article L. 321-4 par délégation de l'Agence nationale de l'habitat » ;
- ②⑨ b) La première phrase du deuxième alinéa est ainsi modifiée :
- ③⑩ – après la première occurrence du mot : « logement », sont insérés les mots : « et l'hébergement » ;
- ③⑪ – après le mot : « sociaux », sont insérés les mots : « , notamment pour les personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, » ;
- ③⑫ – la référence : « 4 » est remplacée par la référence : « 2 » ;
- ③⑬ 2° L'article L. 302-1 est ainsi modifié :
- ③⑭ a) Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- ③⑮ b) Au début du troisième alinéa, est ajoutée la mention : « II. – » ;
- ③⑯ c) (*Supprimé*)
- ③⑰ d) Le cinquième alinéa est ainsi modifié :
- ③⑱ – au début, est ajoutée la mention : « III. – » ;
- ③⑲ – à la seconde phrase, la référence : « troisième alinéa de l'article 4 » est remplacée par la référence : « premier alinéa de l'article 1^{er}-1 » ;
- ④⑩ e) Le septième alinéa est ainsi modifié :
- ④⑪ – au début, est ajoutée la mention : « IV. – » ;
- ④⑫ – après le mot : « respect », sont insérés les mots : « du droit au logement et » ;
- ④⑬ f) Le neuvième alinéa est ainsi rédigé :

- ④④ « – 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 ; »
- ④⑤ g) Le dernier alinéa est supprimé ;
- ④⑥ 2° *bis* Au premier alinéa de l'article L. 302-2, la référence : « quatrième alinéa » est remplacée par la référence : « second alinéa du II » ;
- ④⑦ 2° *ter* Au second alinéa de l'article L. 302-3, la référence : « troisième alinéa » est remplacée par la référence : « premier alinéa du II » ;
- ④⑧ 2° *quater* À l'article L. 302-4-1, la référence : « à l'avant-dernier alinéa » est remplacée par la référence : « au dernier alinéa du IV » ;
- ④⑨ 2° *quinquies* Au II de l'article L. 302-8, la référence : « au douzième alinéa » est remplacée par la référence : « au sixième alinéa du IV » ;
- ⑤⑩ 3° (*Supprimé*)
- ⑤⑪ 4° La section 1 du chapitre II est complétée par des articles L. 302-4-2 et L. 302-4-3 ainsi rédigés :
- ⑤⑫ « Art. L. 302-4-2. – I. – Au terme des six ans, le programme local de l'habitat peut être prorogé pour une durée maximale de deux ans 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.
- ⑤⑬ « II. – En cas de modification 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, les dispositions des programmes locaux de l'habitat exécutoires préexistants demeurent applicables. Cet établissement public de coopération intercommunale est considéré, pendant une durée maximale de deux ans, et dans l'attente de l'entrée en vigueur d'un programme local de l'habitat exécutoire couvrant l'ensemble de son périmètre, comme doté d'un programme local de l'habitat exécutoire

reprenant les orientations et le programme d'action de ce ou ces programmes locaux de l'habitat préexistants.

⑤4 « 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 mentionnée à l'article L. 3611-1 du code général des collectivités territoriales. »

⑤5 I bis, I ter et I quater. – (*Non modifiés*)

⑤8 II. – Les conventions conclues en application des articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2 du code de la construction et l'habitation, dans leur 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, L. 301-5-1-1 et L. 301-5-2 du même code dans leur rédaction résultant de la présente loi.

⑤9 III. – (*Non modifié*)

CHAPITRE V

Réformer la gouvernance de la participation des employeurs à l'effort de construction

Article 57

① I. – (*Non modifié*)

② II. – Le code de la construction et de l'habitation 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 a bis) Le *b* est complété par les mots : « ou de logements destinés à l'accession sociale à la propriété » ;
- ⑦ 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 » ;
- ⑧ c) Au début du dixième alinéa, les mots : « Ces interventions » sont remplacés par les mots : « Les interventions mentionnées aux *a* à *g* » ;
- ⑨ d) Au onzième alinéa, les mots : « ressources consacrées aux » sont remplacés par les mots : « interventions au titre des » ;
- ⑩ e) Les deux derniers alinéas sont remplacés par six alinéas ainsi rédigés :
- ⑪ « 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.
- ⑫ « 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*.
- ⑬ « La convention mentionnée au treizième alinéa détermine les modalités de règlement des différends relatifs à l'interprétation ou au respect de ses dispositions.
- ⑭ « 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.

- ⑮ « 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'emplois fixées par la précédente convention pour sa dernière année d'application.
- ⑯ « 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. » ;
- ⑰ 2° L'article L. 313-8 est ainsi modifié :
- ⑱ 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 » ;
- ⑲ b) Sont ajoutés une phrase et un alinéa ainsi rédigés :
- ⑳ « Ces organismes établissent également un rapport de gestion de l'organisme publié dans les mêmes conditions que leurs comptes annuels.
- ㉑ « 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. » ;
- ㉒ 3° (*Supprimé*)
- ㉓ 4° L'article L. 313-14 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ㉔ « L'agence en informe l'Union des entreprises et des salariés pour le logement. » ;

- ②⑤ 5° L'article L. 313-15 est ainsi modifié :
- ②⑥ 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 » ;
- ②⑦ b) Les deuxième et troisième alinéas sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :
- ②⑧ « 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. » ;
- ②⑨ 6° L'article L. 313-17 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ③① « 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. » ;
- ③② 7° Le troisième alinéa de l'article L. 313-18 est supprimé ;
- ③③ 8° L'article L. 313-19 est ainsi modifié :
- ③④ a) Après le 2°, il est inséré un 2° *bis* ainsi rédigé :
- ③⑤ « 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 ; »
- ③⑥ 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 » ;
- ③⑦ c) Le 3° est complété par deux alinéas ainsi rédigés :
- ③⑧ « À cet effet, l'union fixe aux associés collecteurs des objectifs par emploi ou catégorie 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.
- ③⑨ « 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 ; »

③⑨ d) Au deuxième alinéa du 5°, la référence : « à l'article L. 422-2 » est remplacée par les références : « aux articles L. 422-2, L. 422-3 et L. 481-1 » ;

④⑩ e) Le dernier alinéa du 5° est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

④⑪ « – 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 ;

④⑫ « – 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 ; »

④⑬ f) Le dernier alinéa du 6° est remplacé par quatre alinéas ainsi rédigés :

④⑭ « – 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 des groupements d'intérêt économique ou de toute autre structure de coopération comprenant l'union ou un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-18 ;

④⑮ « – l'animation de la politique de gestion des risques des associés collecteurs, des associations mentionnées 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 des groupements d'intérêt économique ou de toute autre structure de coopération comprenant l'union ou un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-18 ;

④⑯ « – la cohérence des interventions et de l'organisation territoriale 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 ;

- ④⑦ « – l’animation du réseau des organismes collecteurs associés dont elle assure à ce titre un suivi financier et comptable ; »
- ④⑧ g) Le 7° est ainsi rédigé :
- ④⑨ « 7° Élabore, dans l’intérêt commun et pour la mise en œuvre de ses missions définies au présent article, des directives.
- ⑤① « 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 à l’avant-dernier 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 à l’avant-dernier alinéa du 5° du présent article, des directives en tant que ces filiales et organismes sont concernés.
- ⑤② « Les missions mentionnées au 3°, aux deux derniers alinéas du 5° et aux sixième et avant-dernier alinéas du 6° du présent article donnent obligatoirement lieu à une directive ; »
- ⑤③ h) Le 8° est ainsi modifié :
- ⑤④ – au premier alinéa, le mot : « nationales » est supprimé ;
- ⑤⑤ – il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- ⑤⑥ « L’union peut saisir l’Agence nationale de contrôle du logement social des manquements des associés collecteurs aux directives mentionnées au 7° ; »
- ⑤⑦ i) Après le 9°, sont insérés des 10° à 13° ainsi rédigés :
- ⑤⑧ « 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 ;

- ⑤⑧ « 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 ;
- ⑤⑨ « 12° Établit et publie, selon les règles définies par règlement de l'Autorité des normes comptables, des comptes combinés de l'ensemble constitué par l'union, les associations mentionnées aux articles L. 313-33 et L. 313-34 et les organismes collecteurs mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 313-18.
- ⑥⑩ « 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° ;
- ⑥① « 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. » ;
- ⑥② j) Le dernier alinéa est supprimé ;
- ⑥③ 9° L'article L. 313-20 est ainsi modifié :
- ⑥④ a) À la première phrase du deuxième alinéa du V, après le mot : « contribution », sont insérés les mots : « , le cas échéant sans contrepartie, » ;
- ⑥⑤ b) Au quatrième alinéa du même V, après le mot : « transferts », sont insérés les mots : « ou nantissements » ;
- ⑥⑥ c) Après le sixième alinéa du V, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑥⑦ « 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. » ;
- ⑥⑧ d) Au VI, après le mot : « fonctionnement », sont insérés les mots : « du fonds d'intervention, » ;
- ⑥⑨ e) Il est ajouté un VII ainsi rédigé :
- ⑦⑩ « 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.

⑦① « 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 au même article L. 313-23.

⑦② « 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.

⑦③ « Les cessions ou nantissements de créances des associés collecteurs à l'union peuvent ne pas faire l'objet de contreparties. » ;

⑦④ 10° L'article L. 313-21 est ainsi modifié :

⑦⑤ a) Le premier alinéa est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :

⑦⑥ « 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.

⑦⑦ « 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.

⑦⑧ « Lorsque l'union est administrée par un conseil d'administration, les fonctions de président sont incompatibles avec les fonctions de directeur général. » ;

⑦⑨ b) Aux première et troisième phrases du deuxième alinéa, après le mot : « surveillance », sont insérés les mots : « ou le conseil d'administration » ;

⑧① c) Le dernier alinéa est supprimé ;

⑧② 11° L'article L. 313-22 est ainsi modifié :

⑧③ a) Le premier alinéa est ainsi rédigé :

- ⑧③ « 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. » ;
- ⑧④ b) Au second alinéa, après le mot : « surveillance », sont insérés les mots : « ou au conseil d'administration » ;
- ⑧⑤ c) Sont ajoutés trois alinéas ainsi rédigés :
- ⑧⑥ « 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.
- ⑧⑦ « L'état d'exécution de la convention mentionnée à l'article L. 313-3 est présenté chaque semestre au conseil de surveillance ou au conseil d'administration. Cette présentation porte notamment sur le montant des ressources consacrées à chaque emploi.
- ⑧⑧ « 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. » ;
- ⑧⑨ 12° L'article L. 313-23 est ainsi modifié :
- ⑧⑩ a) La troisième phrase du premier alinéa est complétée par les mots : « ou au conseil d'administration » ;
- ⑧⑪ b) Au troisième alinéa, après le mot : « délibération, », sont insérés les mots : « demander conjointement une deuxième délibération. Dans le même délai, ils peuvent » ;
- ⑧⑫ c) Le quatrième alinéa est complété par les mots : « ou avec l'atteinte des fins mentionnées à l'article L. 313-19 » ;
- ⑧⑬ d) Après le quatrième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑧⑭ « – aux délibérations compromettant le remboursement des emprunts souscrits par l'union ;
- ⑧⑮ « – aux délibérations fixant pour l'union un budget manifestement surévalué au regard de ses missions ; »

- 96) e) Le dernier alinéa est complété par les mots : « ou à la convention mentionnée à l'article L. 313-3 » ;
- 97) 13° L'article L. 313-25 est ainsi modifié :
- 98) 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 ;
- 99) a bis) (nouveau) Au deuxième alinéa, le mot : « forfaitaire » est supprimé ;
- 100) a ter) (nouveau) Le même deuxième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :
- 101) « Une part de ce défraiement peut être versée directement aux représentants de ces organisations en défraiement des frais exposés dans le cadre de leurs travaux et activités exercés pour l'union. » ;
- 102) b) La première phrase du troisième alinéa est ainsi modifiée :
- 103) – après le mot : « montant », il est inséré le mot : « total » ;
- 104) – le mot : « qui » est remplacé par les mots : « , dans la limite d'un plafond fixé par arrêté. Ce montant » ;
- 105) c) Le dernier alinéa est supprimé ;
- 106) 14° Le premier alinéa de l'article L. 313-26-2 est complété par deux phrases ainsi rédigées :
- 107) « 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. » ;
- 108) 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. » ;
- 109) 16° L'article L. 313-28 est ainsi modifié :

- (110)** a) À la première phrase du premier alinéa, après le mot : « sociétés », il est inséré le mot : « immobilières » ;
- (111)** b) Au dernier alinéa, le mot : « sera » est remplacé par le mot : « est » ;
- (112)** 17° Les 1° à 7° de l'article L. 313-29 sont remplacés par des 1° et 2° ainsi rédigés :
- (113)** « 1° Les personnes tombant sous le coup des interdictions prévues aux articles L. 241-3 et L. 241-4 ;
- (114)** « 2° Pendant un délai de dix ans, les personnes interdites et les personnes suspendues en application de l'article L. 342-13. » ;
- (115)** 18° L'article L. 313-32-1 est abrogé ;
- (116)** 19° Le deuxième alinéa de l'article L. 313-33 est ainsi rédigé :
- (117)** « 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. » ;
- (118)** 20° Le deuxième alinéa de l'article L. 313-34 est ainsi rédigé :
- (119)** « 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. » ;
- (120)** 21° Le premier alinéa de l'article L. 313-35 est complété par une phrase ainsi rédigée :
- (121)** « 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. » ;

⑫²² 22° 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 ».

⑫²³ III à VIII. – (*Non modifiés*)

Article 57 bis

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

② « *TITRE VIII*

③ « *DISPOSITIONS RELATIVES AU TIERS-FINANCEMENT*

④ « *CHAPITRE UNIQUE*

⑤ « *Sociétés de tiers-financement*

⑥ « *Art. L. 381-1.* – Le tiers-financement, dans le champ d'opérations de rénovation de bâtiments, est caractérisé par l'intégration d'une offre technique, portant notamment sur la réalisation des travaux dont la finalité principale est la diminution des consommations énergétiques, à un service comprenant le financement partiel ou total de ladite offre, en contrepartie de paiements échelonnés, réguliers et limités dans le temps. Est exclue du service de tiers-financement au sens du présent article la vente ou la revente d'énergies. Un décret précise le périmètre des prestations que peut couvrir le service de tiers-financement.

⑦ « *Art. L. 381-2.* – (*Non modifié*)

Article 57 ter

(*Conforme*)

TITRE IV

MODERNISER LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION ET D'URBANISME

CHAPITRE I^{ER}

Développement de la planification stratégique

.....

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 sont 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 aéroports prévues aux articles L. 147-1 à L. 147-8 ;
- 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 prennent 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 « 5° Les schémas régionaux des carrières.
- ⑳ « II bis. – Lorsqu'un des documents mentionnés aux I et II du présent article est approuvé après l'approbation d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma de secteur, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible avec ce document ou prendre en compte ce dernier dans un délai de trois ans.
- ㉑ « 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.
- ㉒ « Lorsqu'un schéma de cohérence territoriale ou un schéma de secteur est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, d'un document en tenant lieu ou d'une carte communale, ces derniers doivent, si nécessaire, être rendus compatibles avec le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur dans un délai d'un an. Ce délai est porté à trois ans si la mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu.
- 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° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Le plan local d'urbanisme peut augmenter ce plafond pour le fixer à un niveau compris entre les trois quarts et la totalité de la surface de plancher affectée au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de

stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. Ces dispositions s'appliquent aux bâtiments dont le permis de construire a été déposé à compter du 1^{er} janvier 2016. » ;

③② 3° Les 1° à 3° du II de l'article L. 121-4 sont remplacés par des 1° et 2° ainsi rédigés :

③③ « 1° Les syndicats mixtes de transports créés en application de l'article L. 1231-10 du code des transports lorsque le schéma est élaboré par un établissement public qui n'exerce pas les compétences définies aux articles L. 1231-10 et L. 1231-11 du même code ;

③④ « 2° Les établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes. » ;

③⑤ 3° *bis* A Le premier alinéa de l'article L. 122-1-3 est ainsi modifié :

③⑥ a) (*nouveau*) Après le mot : « électroniques, », sont insérés les mots : « de qualités paysagères, » ;

③⑦ b) Les mots : « et des paysages, de préservation » sont remplacés par les mots : « , de préservation et de mise en valeur » ;

③⑧ 3° *bis* Le premier alinéa de l'article L. 122-1-3 est complété par une phrase ainsi rédigée :

③⑨ « En matière de déplacements, ces objectifs intègrent une approche qualitative prenant en compte les temps de déplacement. » ;

③⑩ 3° *ter* L'article L. 122-1-5 est ainsi modifié :

③⑪ a) Le premier alinéa du II est complété par une phrase ainsi rédigée :

③⑫ « Il transpose les dispositions pertinentes des chartes de parcs naturels régionaux et leurs délimitations cartographiques à une échelle appropriée, afin de permettre leur déclinaison dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu et les cartes communales. » ;

③⑬ b) (*nouveau*) Il est ajouté un X ainsi rédigé :

③⑭ « X. – Le document d'orientation et d'objectifs peut préciser les objectifs de qualité paysagère. » ;

- ④③ 4° L'article L. 122-1-12 est abrogé ;
- ④④ 5° L'article L. 122-1-14 est abrogé.
- ④⑤ 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 l'entrée en vigueur 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 l'entrée en vigueur 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 d'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.
- ④⑥ 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.
- ④⑦ 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.
- ④⑧ 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 ;
- ④⑨ 5° *bis (nouveau)* La seconde phrase du premier alinéa de l'article L. 122-1-15 est ainsi rédigée :
- ④⑩ « Il en est de même pour les permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale prévus à l'article L. 425-4 du présent code et

pour les autorisations prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée. » ;

- ⑤1 6° L'article L. 122-1-16 est abrogé ;
- ⑤2 6° bis 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 » ;
- ⑤3 7° L'article L. 122-2 est ainsi rédigé :
- ⑤4 « 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 :
- ⑤5 « 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 ;
- ⑤6 « 2° Les zones naturelles, agricoles ou forestières dans les communes couvertes par un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu ;
- ⑤7 « 3° Les secteurs non constructibles des cartes communales.
- ⑤8 « 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 aux 3° et 4° du I de l'article L. 111-1-2.
- ⑤9 « 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.
- ⑥0 « IV. – Jusqu'au 31 décembre 2016, les I à 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.

- ⑥1 « 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, 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. » ;
- ⑥2 8° Après l'article L. 122-2, il est inséré un article L. 122-2-1 ainsi rédigé :
- ⑥3 « 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 et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 du présent code. 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.
- ⑥4 « 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.
- ⑥5 « La demande de dérogation au III de l'article L. 122-2 du présent code est présentée par le demandeur de l'autorisation. » ;
- ⑥6 9° L'article L. 122-3 est ainsi modifié :
- ⑥7 a) Les trois dernières phrases du I sont supprimées ;
- ⑥8 b) Après le premier alinéa du II, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑥9 « 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. » ;

- ⑦⑩ c) Le premier alinéa du IV est ainsi modifié :
- ⑦⑪ – à la dernière phrase, après le mot : « retenu », sont insérés les mots : « répond aux critères mentionnés au deuxième alinéa du II et » ;
- ⑦⑫ – est ajoutée une phrase ainsi rédigée :
- ⑦⑬ « 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. » ;
- ⑦⑭ 10° L'article L. 122-4 est ainsi rédigé :
- ⑦⑮ « Art. L. 122-4. – Le schéma de cohérence territoriale est élaboré par :
- ⑦⑯ « a) Un établissement public de coopération intercommunale compétent ;
- ⑦⑰ « b) Un syndicat mixte constitué exclusivement des communes et établissements publics de coopération intercommunale compétents compris dans le périmètre du schéma ;
- ⑦⑱ « 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.
- ⑦⑲ « 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.
- ⑧⑰ « 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. » ;
- ⑧⑱ 11° L'article L. 122-4-1 est abrogé ;
- ⑧⑲ 12° L'article L. 122-4-2 est ainsi rédigé :

- ⑧③ « Art. L. 122-4-2. – Les syndicats mixtes prévus à l'article L. 122-4 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. » ;
- ⑧④ 13° Après l'article L. 122-4-2, il est inséré un article L. 122-4-3 ainsi rédigé :
- ⑧⑤ « Art. L. 122-4-3. – La charte d'un parc naturel régional peut tenir lieu de schéma de cohérence territoriale pour les communes de ce parc qui ne sont pas comprises dans le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale, dès lors que cette charte comporte un chapitre individualisé comprenant les documents mentionnés à l'article L. 122-1-1 et élaboré, modifié ou révisé dans les conditions définies aux articles L. 122-6 à L. 122-16-1. Le périmètre de schéma de cohérence territoriale est délimité dans les conditions définies à l'article L. 122-3. » ;
- ⑧⑥ 14° L'article L. 122-5 est ainsi modifié :
- ⑧⑦ a) Le premier alinéa est remplacé par un I ainsi rédigé :
- ⑧⑧ « 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.
- ⑧⑨ « L'établissement public mentionné aux mêmes *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. » ;
- ⑧⑩ b) Le deuxième alinéa est ainsi rédigé :
- ⑧⑪ « 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. Pendant un délai de six ans à compter du retrait, 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. » ;

92 c) Le quatrième alinéa est ainsi modifié :

93 – au début, est ajoutée la mention : « III. – » ;

94 – à la première phrase, les mots : « à l'article » sont remplacés par les références : « aux a et b de l'article » ;

95 d) L'avant-dernier alinéa est ainsi modifié :

96 – au début, est ajoutée la mention : « IV. – » ;

97 – aux deux premières phrases, les mots : « à l'article » sont remplacés par les références : « aux a et b de l'article » ;

98 e) Le dernier alinéa est remplacé par un V ainsi rédigé :

99 « 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.

100 « 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. Pendant un délai de six ans à compter du retrait, 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. » ;

- (101)** 15° Aux 1° et 2° de l'article L. 122-5-2, le mot : « à » est remplacé par les références : « aux a et b de » ;
- (102)** 16° Au 4° de l'article L. 122-8, le mot : « zones » est remplacé par le mot : « espaces » ;
- (103)** 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 » ;
- (104)** 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 » ;
- (105)** 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 » ;
- (106)** 20° Au premier alinéa des articles L. 122-6, L. 122-8, L. 122-11, L. 122-13, L. 122-16, aux articles L. 122-6-1 et 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 dernière 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 » ;
- (107)** 21° Le dernier alinéa de l'article L. 150-1 est ainsi modifié :
- (108)** a) Les références : « par l'article L. 122-1-12 » et « par l'article L. 123-1 » sont supprimées ;
- (109)** b) La référence : « L. 124-2 » est remplacée par la référence : « L. 111-1-1 » ;
- (110)** 22° Le premier alinéa de l'article L. 122-6-2 est ainsi rédigé :
- (111)** « À leur demande, le président de l'établissement public mentionné à l'article L. 122-4 ou son représentant consulte 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, les communes

limitrophes du périmètre du schéma de cohérence territoriale ainsi que les associations mentionnées à l'article L. 121-5. »

- ⑪⑫ I bis. – Le même code est ainsi modifié :
- ⑪⑬ 1° L'article L. 122-1-9 est ainsi rédigé :
- ⑪⑭ « Art. L. 122-1-9. – Le document d'orientation et d'objectifs précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal.
- ⑪⑮ « Il définit les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte les objectifs de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture.
- ⑪⑯ « Le document d'orientation et d'objectifs 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.
- ⑪⑰ « Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, l'utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes et l'optimisation des surfaces dédiées au stationnement. Elles portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux. » ;
- ⑪⑱ 2° (*Supprimé*)
- ⑪⑲ II. – L'article L. 122-1-9 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction antérieure à 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.
- ⑪⑳ III. – La mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, d'un document en tenant lieu ou d'une carte communale avec un schéma de cohérence territoriale ou un schéma de secteur approuvé avant le 1^{er} juillet 2015 doit s'opérer dans le délai prévu au quatrième alinéa de

l'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction antérieure à la présente loi.

(121) Pour l'application des articles L. 122-2 et L. 122-2-1 du même code, les dispositions antérieures à la publication de la présente loi demeurent applicables aux procédures d'élaboration, et de révision des plans locaux d'urbanisme et des cartes communales en cours à cette date.

(122) IV. – Le code de l'environnement est ainsi modifié :

(123) 1° La dernière phrase du V de l'article L. 333-1 est remplacée par deux phrases ainsi rédigées :

(124) « 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. » ;

(125) 1° *bis* Le deuxième alinéa du III de l'article L. 331-3 est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

(126) « 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.

(127) « 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. » ;

(128) 2° Au deuxième alinéa de l'article L. 341-16, la référence : « L. 122-2, » est supprimée ;

(129) 3° L'article L. 350-1 est ainsi modifié :

(130) a) Le III est ainsi modifié :

(131) – 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 » ;

- ⑬② – sont ajoutés les mots : « , dans les conditions fixées à l'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme » ;
- ⑬③ b) Le IV est ainsi modifié :
- ⑬④ – aux 1° et 2°, les mots : « d'occupation des sols » sont remplacés par les mots : « local d'urbanisme » ;
- ⑬⑤ – 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 » ;
- ⑬⑥ 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 » ;
- ⑬⑦ 5° L'article L. 515-3 est ainsi rédigé :
- ⑬⑧ « Art. L. 515-3. – I. – Le schéma régional des carrières définit les conditions générales d'implantation des carrières et les orientations relatives à la logistique nécessaire à la gestion durable des granulats, des matériaux et des substances de carrières dans la région. Il prend en compte l'intérêt économique national et régional, les ressources, y compris marines et issues du recyclage, ainsi que les besoins en matériaux dans et hors de la région, la protection des paysages, des sites et des milieux naturels sensibles, la préservation de la ressource en eau, la nécessité d'une gestion équilibrée et partagée de l'espace, l'existence de modes de transport écologiques, tout en favorisant les approvisionnements de proximité, une utilisation rationnelle et économe des ressources et le recyclage. Il identifie les gisements potentiellement exploitables d'intérêt national ou régional et recense les carrières existantes. Il fixe les objectifs à atteindre en matière de limitation et de suivi des impacts et les orientations de remise en état et de réaménagement des sites.
- ⑬⑨ « II. – Le schéma régional des carrières est élaboré par le préfet de région.
- ⑬⑩ « Le contenu du schéma, les modalités et les conditions de son élaboration, de sa révision et, le cas échéant, de sa modification sont précisés par décret en Conseil d'État.
- ⑬⑪ « Le schéma régional des carrières est élaboré après consultation :

- ①42 « 1° Du plan régional de l'agriculture durable mentionné à l'article L. 111-2-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- ①43 « 2° Des schémas départementaux ou interdépartementaux des déchets de chantier du bâtiment et de travaux publics ou, pour l'Île-de-France, du schéma régional de ces déchets prévus à l'article L. 541-14 du présent code.
- ①44 « Il est soumis à l'avis :
- ①45 « a) Des formations "carrières" des commissions départementales de la nature, des paysages et des sites des départements de la région ;
- ①46 « b) De l'organisme de gestion de tout parc naturel régional se trouvant dans l'emprise de la région tel que prévu à l'article L. 333-1 ;
- ①47 « c) De l'établissement public d'un parc national en tant qu'il s'applique aux espaces inclus dans ce parc conformément à l'article L. 331-3.
- ①48 « Il est également soumis, conformément à l'article L. 112-3 du code rural et de la pêche maritime, en cas de réduction des espaces agricoles ou forestiers, à l'avis :
- ①49 « – de la chambre régionale d'agriculture ;
- ①50 « – de l'Institut national de l'origine et de la qualité dans les zones d'appellation d'origine contrôlée ;
- ①51 « – le cas échéant, du Centre national de la propriété forestière.
- ①52 « Le schéma régional des carrières est ensuite concomitamment soumis à l'avis :
- ①53 « – du conseil régional ;
- ①54 « – des conseils généraux des départements de la région ;
- ①55 « – des préfets de région des autres régions identifiées comme consommatrices de granulats ou de substances d'intérêt régional ou national extraits dans la région ;
- ①56 « – des formations "carrières" des commissions départementales de la nature, des paysages et des sites des départements, hors de la région, identifiés comme consommateurs de granulats ou de substances d'intérêt régional ou national extraits dans la région ;

- (157)** « – des conseils régionaux des autres régions identifiées comme consommatrices de granulats ou de substances d'intérêt régional ou national extraits dans la région.
- (158)** « Les avis sont rendus dans un délai de deux mois suivant la réception de la demande. En l'absence de réponse, ils sont réputés favorables.
- (159)** « Le schéma régional des carrières est mis à disposition du public en application de l'article L. 122-8 du présent code.
- (160)** « Il est approuvé par le préfet de région puis rendu public dans les conditions définies à l'article L. 122-10.
- (161)** « Les autorisations et enregistrements d'exploitations de carrières délivrés en application du présent titre doivent être compatibles avec ce schéma.
- (162)** « III. – Le schéma régional des carrières prend en compte le schéma régional de cohérence écologique et précise les mesures permettant d'éviter, de réduire et, le cas échéant, de compenser les atteintes aux continuités écologiques que sa mise en œuvre est susceptible d'entraîner.
- (163)** « Le schéma régional des carrières doit être compatible ou rendu compatible dans un délai de trois ans avec les dispositions des schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux et des schémas d'aménagement et de gestion des eaux, s'ils existent.
- (164)** « Les schémas de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les plans d'occupation des sols ou les cartes communales prennent en compte les schémas régionaux des carrières, le cas échéant dans un délai de trois ans après la publication de ces schémas lorsque ces derniers leur sont postérieurs.
- (165)** « IV. – Toutefois, les schémas départementaux des carrières continuent à être régis par le présent article, dans sa rédaction antérieure à la loi n° du pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, jusqu'à l'adoption d'un schéma régional des carrières, qui au plus tard doit intervenir dans un délai de cinq ans à compter du 1^{er} janvier suivant la date de publication de la même loi.
- (166)** « En Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion, à Mayotte, à Saint-Martin et à Saint-Pierre-et-Miquelon, ce délai est porté à dix ans. »
- (167)** V. – Le code de commerce est ainsi modifié :

- (168) 1° L'article L. 752-1 est ainsi modifié :
- (169) a) Au début du premier alinéa, la mention : « I. – » est supprimée ;
- (170) b) Le II est remplacé par un 7° et trois alinéas ainsi rédigés :
- (171) « 7° La création ou l'extension d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique organisé pour l'accès en automobile.
- (172) « Par dérogation au 7°, n'est pas soumise à autorisation d'exploitation commerciale la création d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique organisé pour l'accès en automobile, 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.
- (173) « Le propriétaire du site d'implantation bénéficiant de l'autorisation d'exploitation commerciale est responsable de l'organisation de son démantèlement et de la remise en état de ses terrains d'assiette s'il est mis fin à l'exploitation et qu'aucune réouverture au public n'intervient sur le même emplacement pendant un délai de trois ans, ce délai ne courant, en cas de procédure de redressement judiciaire de l'exploitant, que du jour où le propriétaire a recouvré la pleine et entière disposition des locaux.
- (174) « Un décret en Conseil d'État détermine les prescriptions générales régissant les opérations de démantèlement et de remise en état d'un site mentionnées à l'avant-dernier alinéa. Il détermine également les conditions de constatation par le représentant de l'État dans le département de la carence du ou des propriétaires mentionnés au même alinéa pour conduire ces opérations. » ;
- (175) 2° L'article L. 752-3 est complété par un III ainsi rédigé :
- (176) « III. – Au sens du présent code, constituent des points permanents 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. » ;
- (177) 2° bis À la première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 752-4, les mots : « de coopération intercommunale ou du syndicat mixte visé aux

articles L. 122-4 et L. 122-4-1 du code de l'urbanisme » sont remplacés par les mots : « prévu à l'article L. 122-4 du code de l'urbanisme » ;

(178) 3° À l'article L. 752-5, après le mot : « détail, », sont insérés les mots : « ou points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique organisés pour l'accès en automobile, » ;

(179) 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 permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique organisé pour l'accès en automobile » ;

(180) 5° La section 2 du chapitre II du titre V du livre VII est complétée par un article L. 752-16 ainsi rétabli :

(181) « Art. L. 752-16. – Pour les points permanents 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. » ;

(182) 6° L'article L. 752-23 est ainsi modifié :

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

(184) « Il en est de même en ce qui concerne les points permanents 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. » ;

(185) b) Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

(186) « En ce qui concerne les points permanents 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. »

(187) VI à VIII, VIII *bis* et IX. – (*Non modifiés*)

Article 58 bis A

(*Conforme*)

Article 58 bis

(Suppression conforme)

Article 58 ter

Les établissements publics mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'urbanisme dont les périmètres sont contigus peuvent s'engager dans une démarche « inter-SCOT » afin d'assurer la cohérence des projets stratégiques d'aménagement et de développement équilibré inscrits dans leurs schémas de cohérence territoriale ainsi que la complémentarité des objectifs et orientations sur des enjeux communs pour l'équilibre de leurs territoires.

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 Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° À l'intitulé du chapitre IV du titre IV du livre IV, le mot : « caravanes » est remplacé par les mots : « résidences mobiles ou démontables » ;
- ③ 2° L'article L. 444-1 est ainsi modifié :
- ④ a) 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 » ;

- ⑤ b) Est ajoutée une phrase ainsi rédigée :
- ⑥ « 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. » ;
- ⑦ 3° L'article L. 111-4 est complété par deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑧ « 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.
- ⑨ « 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. » ;
- ⑩ 4° L'article L. 121-1 est ainsi modifié :
- ⑪ a) Le 1° est complété par un *d* ainsi rédigé :
- ⑫ « *d*) Les besoins en matière de mobilité. » ;
- ⑬ b) Au 1° *bis*, après le mot : « paysagère », il est inséré le mot : « , notamment » ;
- ⑭ c) Le 2° est ainsi modifié :
- ⑮ – les mots : « en matière » sont remplacés par les mots : « de l'ensemble des modes » ;
- ⑯ – 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 » ;
- ⑰ *d) (nouveau)* Au 3°, après le mot : « prévisibles, », sont insérés les mots : « des risques miniers, ».

Section 2

Modernisation des cartes communales

.....

Section 3

Compétence des communes en matière de délivrance des autorisations d’urbanisme

Article 61

① I et II. – (*Non modifiés*)

② III. – Le premier alinéa de l’article L. 422-8 du code de l’urbanisme, dans sa rédaction résultant du II du présent article, 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 ne peut pas prendre fin avant un délai d’un an à compter de la création de cet établissement.

③ Une convention entre l’État et la collectivité territoriale 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.

III *bis* (*nouveau*). – Après le premier alinéa de l’article L. 423-1 du code de l’urbanisme, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Sur demande du maire, un plan intérieur du projet concerné doit être joint au dossier de demande de permis de construire ou à la déclaration préalable lorsque les demandes de permis de construire ou les déclarations préalables concernent la construction de logements collectifs. »

④ IV. – (*Non modifié*)

V (*nouveau*). – Un rapport du Gouvernement au Parlement sur les aides techniques de l’État aux collectivités territoriales en matière

d'urbanisme, de gestion du foncier et d'aménagement du territoire est remis au plus tard le 1^{er} janvier 2015.

Section 4

Transformation des plans d'occupation des sols en plans locaux d'urbanisme

.....

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. – (Non modifié)

II. – La communauté de communes ou la communauté d'agglomération existant à la date de publication de la présente loi, ou celle créée ou issue d'une fusion après la date de publication de cette même 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 le lendemain de l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la publication de ladite loi. Si, dans les trois mois précédant le terme du délai de trois ans mentionné précédemment, au moins 45 % des communes représentant au moins 45 % de la population s'y opposent, ce transfert de compétences n'a pas lieu.

Si, à l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la publication de la présente loi, la communauté de communes ou la communauté d'agglomération n'est pas devenue compétente en matière de plan local d'urbanisme, de documents d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, elle le devient de plein droit le premier jour de l'année suivant l'élection du président de la communauté consécutive au renouvellement général des conseils municipaux et communautaires, sauf si les communes s'y opposent, dans les conditions prévues au premier alinéa du présent II.

Si, à l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la publication de la présente loi, la communauté de communes ou la communauté d'agglomération n'est pas devenue compétente en matière de plan local d'urbanisme, de documents d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale peut également à tout moment se prononcer par un vote sur le transfert de cette compétence à la communauté. S'il se prononce en faveur du transfert, cette compétence est transférée à la communauté sauf si les communes membres s'y opposent dans les conditions prévues au premier alinéa du présent II, dans les trois mois suivant le vote de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre.

II bis. – Dans les trois ans qui suivent la publication de la présente loi, les communes membres d'une communauté de communes ou d'une communauté d'agglomération peuvent transférer la compétence en matière de plan local d'urbanisme, de documents d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, mentionnée au II du présent article, selon les modalités prévues à l'article L. 5211-17 du code général des collectivités territoriales.

III. – *(Supprimé)*

IV. – Si une commune membre de la communauté de communes ou de la communauté d'agglomération a engagé, avant la date de transfert de la compétence, une procédure d'élaboration, de révision, de modification ou de mise en compatibilité avec une déclaration de projet d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale, la communauté de communes ou la communauté d'agglomération devenue compétente peut décider, en accord avec cette commune, de poursuivre sur son périmètre initial ladite procédure.

⑩ V. – *(Non modifié)*

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 ou 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 ou de plan de déplacements urbains. » ;
- ⑨ d) Le deuxième alinéa est ainsi modifié :
- au début, est ajoutée la mention : « II. – » ;
- est ajoutée une phrase ainsi rédigée :
- « L’établissement public de coopération intercommunale compétent engage une procédure d’élaboration ou de révision d’un plan local d’urbanisme couvrant l’intégralité de son territoire lorsqu’il le décide et, au plus tard, lorsqu’il révisé un des plans locaux d’urbanisme applicables dans son périmètre. » ;
- 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. Dans ce cas, 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, le plan local d’urbanisme peut tenir lieu de plan de déplacements urbains. Dans ce cas, il poursuit les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du même 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 « Lorsqu'une communauté de communes de moins de 30 000 habitants élabore un plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat ou lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas soumis à l'obligation d'élaborer un plan de déplacements urbains en application de l'article L. 1214-3 du code des transports élabore un plan local d'urbanisme tenant lieu de plan de déplacements urbains, ce plan 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 ou 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 ou 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.

- ②① « 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 du présent code, 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.
- ②② « 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.
- ②③ « 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.
- ②④ « 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 ni de dispositions tenant lieu de programme local de l'habitat, ni de plan de déplacements urbains. » ;
- ②⑨ 3° *bis* L'article L. 123-1-1-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ③① « 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. » ;
- ③② 4° L'article L. 123-1-4 est ainsi modifié :
- ③③ a) Le premier alinéa du 1 est ainsi modifié :

- ③③ – après le mot : « environnement, », sont insérés les mots : « notamment les continuités écologiques, » ;
- ③④ – est ajoutée une phrase ainsi rédigée :
- ③⑤ « Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces. » ;
- ③⑥ b) Les 2 et 3 sont ainsi rédigés :
- ③⑦ « 2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, 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.
- ③⑧ « 3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.
- ③⑨ « 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 comprennent les dispositions mentionnées à l'article L. 122-1-9 du présent code. » ;
- ④① 5° L'article L. 123-1-9 est ainsi modifié :
- ④② a) Le deuxième alinéa est ainsi modifié :
- ④③ – 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 ;
- ④④ – la dernière phrase est supprimée ;
- ④⑤ b) Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ④⑥ « 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. » ;

- ④⑥ 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 » ;
- ④⑦ d) Le dernier alinéa est supprimé ;
- ④⑧ 6° L'article L. 123-1-10 est ainsi modifié :
- ④⑨ a) Au début du premier alinéa, sont ajoutés les mots : « En l'absence de schéma de cohérence territoriale, » ;
- ⑤⑩ b) Au dernier alinéa, la référence : « L. 123-1-9 » est remplacée par la référence : « L. 111-1-1 » ;
- ⑤⑪ 7° L'article L. 123-1-12 est ainsi rédigé :
- ⑤⑫ « Art. L. 123-1-12. – Le règlement fixe les obligations minimales en matière 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.
- ⑤⑬ « 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.
- ⑤⑭ « 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.
- ⑤⑮ « Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de plan de déplacements urbains, le règlement fixe les obligations minimales en matière 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 bureaux. 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.

⑤⑥ « 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.

⑤⑦ « 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.

⑤⑧ « 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. » ;

⑤⑨ 8° Après le deuxième alinéa de l'article L. 123-5, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

⑥① « 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. » ;

⑥② 9° L'article L. 123-6 est ainsi modifié :

aa) À la première phrase du premier alinéa, le mot : « concertation » est remplacé par le mot : « collaboration » ;

ab) (nouveau) Après la première phrase, est insérée une phrase ainsi rédigée :

« L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale arrête les modalités de cette collaboration après avoir réuni

une conférence intercommunale rassemblant, à l'initiative de son président, l'ensemble des maires des communes membres. » ;

⑥③ a) (Supprimé)

⑥④ b) À la seconde phrase du premier alinéa, le mot : « zones » est remplacé par le mot : « espaces » ;

⑥⑤ b bis) Au deuxième alinéa, le mot : « concertation » est remplacé par le mot : « collaboration » ;

⑥⑥ c) (Supprimé)

⑥⑧ 10° Après le deuxième alinéa de l'article L. 123-8, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

⑥⑨ « 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. » ;

⑦⑦ 10° bis L'article L. 123-9 est ainsi modifié :

⑦① a) (Supprimé)

⑦② a bis) (nouveau) À la troisième phrase du deuxième alinéa, le mot : « intercommunal » est remplacé par les mots : « tenant lieu de programme local de l'habitat » ;

⑦③ b) À la fin du dernier alinéa, les mots : « de ses membres » sont remplacés par les mots : « des suffrages exprimés » ;

⑦④ 10° ter Après le mot : « environnement, », la fin du deuxième alinéa de l'article L. 123-10 est ainsi rédigée : « les avis qui ont été joints au dossier, les observations du public et le rapport du commissaire ou de la commission d'enquête sont présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale. Ensuite, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale approuve le projet de plan local d'urbanisme à la majorité des suffrages exprimés, en tenant compte des avis qui ont été joints au dossier, des

observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête. » ;

⑦⑤ 11° L'article L. 123-12 est ainsi modifié :

⑦⑥ 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, » ;

⑦⑦ 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 et de l'hébergement » ;

⑦⑧ 12° L'article L. 123-12-1 est ainsi rédigé :

⑦⑨ « *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, neuf 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 neuf ans et donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant sur l'opportunité de réviser ce plan.

⑧⑩ « 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 lorsque ce dernier ne répond pas aux objectifs définis à l'article L. 302-2 du code de la construction et de l'habitation. 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.

⑧⑪ « 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. » ;

- ⑧② 13° L'article L. 123-12-2 est abrogé ;
- ⑧③ 14° L'article L. 123-14-1 est ainsi modifié :
- ⑧④ a) Le troisième alinéa est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :
- ⑧⑤ « – à l'issue du délai 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 ;
- ⑧⑥ « – 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 ;
- ⑧⑦ « – 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 ; »
- ⑧⑧ b) Au quatrième alinéa, la référence : « à la seconde phrase du troisième alinéa » est remplacée par la référence : « au dernier alinéa » ;
- ⑧⑨ 15° Le livre VI est complété par un article L. 600-9 ainsi rédigé :
- ⑨① « *Art. L. 600-9.* – 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 :
- ⑨② « 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 ;

- ⑨② « 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.
- ⑨③ « Si la régularisation intervient dans le délai fixé, elle est notifiée au juge, qui statue après avoir invité les parties à présenter leurs observations.
- ⑨④ « 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, il peut limiter à cette partie la portée de l'annulation qu'il prononce. »
- ⑨⑤ II. – (*Supprimé*)
- ⑨⑥ III et IV. – (*Non modifiés*)
- ⑨⑨ V et VI. – (*Supprimés*)
- ⑩⑩ VII. – (*Non modifié*)

Article 64 bis

- 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 représentant de l'État dans le département, 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 représentant de l'État dans le département, 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 des associations mentionnées à l'article L. 121-5, du projet de document d'urbanisme arrêté ou du document d'urbanisme approuvé. La commission ne peut être saisie par une

commune en vue de régler un différend qui oppose cette dernière à l'établissement public de coopération intercommunale dont elle est membre, et inversement.

- ④ « La commission entend, à leur demande, les parties intéressées et, à leur demande, les représentants des associations mentionnées au même article L. 121-5. Elle formule, en tant que de besoin, des propositions dans le délai de deux 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 []

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) 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 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) 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 les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.
- 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. » ;
- ⑪ c) 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 » ;
- ⑫ 2° *bis* L'article L. 123-1-3 est ainsi modifié :
- ⑬ a) (*nouveau*) Au premier alinéa, après le mot : « urbanisme, » sont insérés les mots : « de paysage, » ;
- ⑭ b) Au dernier alinéa, après le mot : « objectifs », il est inséré le mot : « chiffrés » ;
- ⑮ 3° Après le 3° du I de l'article L. 123-13, il est inséré un 4° ainsi rédigé :
- ⑯ « 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. » ;
- ⑰ 4° L'article L. 123-13-1 est ainsi modifié :
- ⑱ 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 » ;
- ⑲ b) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- ⑳ « 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 justifie

l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. » ;

- ⑪ 5° À la seconde phrase du second alinéa de l'article L. 123-18, le mot : « dernier » est remplacé par le mot : « deuxième ».

- ⑫ II. – (*Non modifié*)

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 ainsi modifié :

- ⑥ a) Après le mot : « municipal », sont insérés les mots : « 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 » ;

- ⑦ b) (*nouveau*) Sont ajoutées deux phrases ainsi rédigées :

- ⑧ « Lorsque les constructions sont situées sur des terrains en friche depuis plus de dix ans, l'avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de deux mois à compter de la saisine de cette 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. » ;

- ⑨ I bis. – (*Non modifié*)

- ⑩ II. – (*Supprimé*)

⑪ III et IV. – (*Non modifiés*)

Article 66 bis A

(*Conforme*)

Article 67 bis

(*Supprimé*)

CHAPITRE IV

Mesures favorisant le développement de l'offre de construction

Section 1

Établissements publics fonciers d'État

Article 68

- ① I. – 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 chargés de la préservation de ces espaces, dans le cadre de conventions » ;
- ⑤ 3° L'avant-dernier alinéa est complété par les mots : « ou à faire l'objet d'un bail ».
- ⑥ II. – (*Non modifié*)

Article 68 bis

(Conforme)

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 durables.
- 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 chargés de la préservation de ces espaces, au travers de conventions. » ;

⑦ b) À la dernière 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 d bis) Le quatrième alinéa est complété par deux phrases ainsi rédigées :

⑫ « Ils peuvent agir dans le cadre des emplacements réservés prévus aux articles L. 123-1-5 et L. 123-2. Ils gèrent les procédures de délaissement prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6 à la demande de leurs collectivités. » ;

⑬ e) Au début de la première phrase du dernier alinéa, sont ajoutés les mots : « Sauf convention prévue au sixième alinéa du présent article, » ;

⑭ 2° Le premier alinéa de l'article L. 324-2 est ainsi modifié :

⑮ a) À la première phrase, le mot : « préfet » est remplacé par les mots : « représentant de l'État dans la région » ;

⑯ 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 » ;

⑰ c) La deuxième phrase est ainsi modifiée :

⑱ – le mot : « départements » est remplacé par le mot : « régions » ;

⑲ – le mot : « préfets » est remplacé par les mots : « représentants de l'État » ;

- ⑳ 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 » ;
- ㉑ e) Les deux dernières phrases sont ainsi rédigées :
- ㉒ « Le ou les représentants de l'État dans le département disposent d'un délai de trois mois à compter de la transmission des délibérations pour donner leur accord ou motiver leur refus. Cette motivation est fondée sur les données locales 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. » ;
- ㉓ 3° Après l'article L. 324-2-1, il est inséré un article L. 324-2-2 ainsi rédigé :
- ㉔ « Art. L. 324-2-2. – I. – L'établissement public foncier élabore un programme pluriannuel d'intervention qui :
- ㉕ « 1° Définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre ;
- ㉖ « 2° Précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement.
- ㉗ « 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.
- ㉘ « Ce programme est transmis au préfet de région. » ;
- ㉙ 4° Le 1° de l'article L. 324-5 est ainsi modifié :
- ㉚ a) Le mot : « fixe » est remplacé par le mot : « approuve » ;
- ㉛ b) Sont ajoutés les mots : « et procède à sa révision » ;
- ㉜ 5° L'article L. 324-10 est abrogé.

Articles 69 bis et 69 ter

(Conformes)

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 : « un des biens ou droits énumérés aux 1° à 3° de l'article L. 213-1 du présent code » ;
- ④ a bis) 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 même code » ;
- ⑥ 1° bis (*Supprimé*)
- ⑧ 2° Le second alinéa de l'article L. 211-2 est ainsi rédigé :
- ⑨ « 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. » ;
- ⑩ 2° bis Après l'article L. 211-2, il est inséré un article L. 211-2-1 ainsi rédigé :
- ⑪ « Art. L. 211-2-1. – Dans les départements et régions d'outre-mer, le titulaire du droit de préemption peut également déléguer son droit à un organisme d'habitations à loyer modéré prévu à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation. Cette délégation ne peut être accordée qu'à l'occasion de l'aliénation d'un bien nécessaire à la réalisation des missions mentionnées au même article L. 411-2. » ;
- ⑫ 3° L'article L. 211-4 est ainsi modifié :
 - aa) (*nouveau*) Au c, le mot : « dix » est remplacé par le mot : « quatre » ;
- ⑬ a) Le d est abrogé ;

- ⑭ b) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- ⑮ « 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. » ;
- ⑯ 4° L'article L. 211-5 est ainsi modifié :
- ⑰ a) Le troisième alinéa est ainsi rédigé :
- ⑱ « En cas d'acquisition, l'article L. 213-14 est applicable. » ;
- ⑲ b) Le cinquième alinéa est supprimé ;
- ⑳ 5° L'article L. 212-1 est ainsi modifié :
- ㉑ a) À la première phrase du premier alinéa, les mots : « ou de » sont remplacés par les mots : « et après avis de » ;
- ㉒ b) Sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :
- ㉓ « Des zones d'aménagement différé peuvent également être créées par délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ayant les compétences mentionnées au second alinéa de l'article L. 211-2, après avis des communes incluses dans le périmètre de la zone.
- ㉔ « 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. » ;
- ㉕ 5° bis Le premier alinéa de l'article L. 212-2-2 est ainsi modifié :
- ㉖ a) À la première phrase, les mots : « l'une des fins définies » sont remplacés par les mots : « l'un des objets mentionnés » ;
- ㉗ b) À la seconde phrase, les mots : « troisième, quatrième, cinquième et sixième » sont remplacés par les mots : « quatrième, cinquième, sixième et septième » ;
- ㉘ 6° L'article L. 212-3 est ainsi modifié :
- ㉙ a) Le troisième alinéa est ainsi rédigé :

- ③⑩ « En cas d'acquisition, l'article L. 213-14 est applicable. » ;
- ③⑪ b) Le cinquième alinéa est supprimé ;
- ③⑫ 6° *bis* L'article L. 213-1 est ainsi modifié :
- ③⑬ a) Les deux premiers alinéas sont remplacés par cinq alinéas ainsi rédigés :
- ③⑭ « Sont soumis au droit de préemption institué par l'un ou l'autre des deux précédents chapitres :
- ③⑮ « 1° 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, lorsqu'ils sont aliénés, à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit, à l'exception de ceux qui sont compris dans un plan de cession arrêté en application de l'article L. 631-22 ou des articles L. 642-1 et suivants du code de commerce ;
- ③⑯ « 2° 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, et les cessions de tantièmes contre remise de locaux à construire ;
- ③⑰ « 3° Les cessions de la majorité des parts d'une société civile immobilière, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption. Le présent 3° ne s'applique pas aux sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ;
- « 4° (*nouveau*) Les immeubles construits ou acquis par les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et qui sont leur propriété, sous réserve des droits des locataires définis à l'article L. 443-11 du même code. » ;
- ③⑱ a *bis*) Au a, les mots : « immeubles construits ou acquis par les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et qui sont leur propriété, ainsi que les » sont supprimés ;
- ③⑲ b) Au c, les références : « titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 relative à diverses opérations de construction » sont remplacées par les références : « chapitres II et III du titre I^{er} du livre II du code de la construction et de l'habitation » ;

- ④① c) Après les mots : « en application du », la fin du *d* est ainsi rédigée :
« 2 de l'article L. 313-7 du code monétaire et financier ; »

6° *ter* (nouveau) Après l'article L. 213-1, il est inséré un article L. 213-1-2 ainsi rédigé :

« Art. L. 213-1-2. – Sont également soumis au droit de préemption les immeubles ou ensembles de droits sociaux mentionnés au 1° de l'article L. 213-1 lorsqu'ils constituent un apport en nature au sein d'une société civile immobilière. La déclaration d'intention d'aliéner est alors accompagnée d'un état de la situation sociale, financière et patrimoniale de la société civile immobilière. » ;

- ④② 7° L'article L. 213-2 est ainsi modifié :

- ④② a) La seconde phrase du premier alinéa est remplacée par quatre phrases ainsi rédigées :

- ④③ « 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. La déclaration d'intention d'aliéner peut être dématérialisée. » ;

- ④④ b) Après le troisième alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

- ④⑤ « 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, du refus par le propriétaire de la visite du bien 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.

- ④⑥ « 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.

④⑦ « Le titulaire du droit de préemption peut demander à visiter le bien dans des conditions fixées par décret. » ;

④⑧ 8° L'article L. 213-8 est ainsi modifié :

④⑨ a) Le premier alinéa est 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 » ;

⑤① b) Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

⑤② « 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. » ;

⑤③ 8° bis L'article L. 213-9 est ainsi rédigé :

⑤④ « Art. L. 213-9. – Lorsque le titulaire du droit de préemption lui a notifié son intention d'acquérir le bien dans les conditions fixées aux articles L. 211-5 ou L. 212-3, le propriétaire est tenu d'informer les locataires, les preneurs ou occupants de bonne foi du bien et de les faire connaître à ce titulaire. » ;

⑤⑤ 9° L'article L. 213-11 est ainsi modifié :

⑤⑥ a) Après le mot : « aliénés », la fin de la première phrase du premier alinéa est ainsi rédigée : « pour l'un des objets mentionnés au premier alinéa de l'article L. 210-1, qui peut être différent de celui mentionné dans la décision de préemption. » ;

⑤⑦ b) Au deuxième alinéa, les mots : « à d'autres fins » sont remplacés par les mots : « pour d'autres objets que ceux mentionnés au premier alinéa de l'article L. 210-1 » ;

⑤⑧ c) Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

- ⑤⑧ « Tout changement d'affectation du bien acquis par l'exercice du droit de préemption, dans la limite des objets prévus à l'article L. 210-1, doit faire l'objet d'une décision de l'organe délibérant de la collectivité. » ;
- ⑤⑨ 10° Après l'article L. 213-11, il est inséré un article L. 213-11-1 ainsi rédigé :
- ⑥⑩ « *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 aux anciens propriétaires ou leurs ayants cause universels ou à titre universel l'acquisition du bien en priorité.
- ⑥⑪ « Le prix proposé 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, le prix est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation, conformément aux règles mentionnées à l'article L. 213-4.
- ⑥⑫ « À défaut d'acceptation dans le délai de trois mois à compter de la notification de la décision juridictionnelle devenue définitive, les anciens propriétaires ou leurs ayants cause universels ou à titre universel sont réputés avoir renoncé à l'acquisition.
- ⑥⑬ « Dans le cas où les anciens propriétaires ou leurs ayants cause universels ou à titre universel ont renoncé expressément ou tacitement à l'acquisition dans les conditions mentionnées aux trois premiers alinéas du présent article, le titulaire du droit de préemption doit également proposer l'acquisition 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. » ;
- ⑥⑭ 11° L'article L. 213-12 est ainsi modifié :
- ⑥⑮ a) Au premier alinéa, après la référence : « L. 213-11 », est insérée la référence : « ou au premier alinéa de l'article L. 213-11-1 » ;
- ⑥⑯ a bis) Au deuxième alinéa, après la référence : « L. 213-11 », est insérée la référence : « ou au dernier alinéa de l'article L. 213-11-1 » ;
- ⑥⑰ b) Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑥⑱ « 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. » ;

- ⑥9 c) Le dernier alinéa est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :
- ⑦0 « L'action en dommages et intérêts se prescrit par cinq ans :
- ⑦1 « 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 ;
- ⑦2 « 2° Dans le cas prévu à l'article L. 213-11-1, à compter de la décision de la juridiction administrative devenue définitive. » ;
- ⑦3 12° Les trois premiers alinéas de l'article L. 213-14 sont ainsi rédigés :
- ⑦4 « 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.
- ⑦5 « 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.
- ⑦6 « En cas de non-respect du délai prévu au deuxième alinéa du présent article, le vendeur peut aliéner librement son bien. »

Articles 70 bis A, 70 bis et 70 ter

(Conformes)

Article 70 quater

L'article 1861 du code civil est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Toute cession de la majorité des parts sociales d'une société civile immobilière, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière bâtie ou non, dont la cession est soumise au droit de préemption prévu à l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme, doit être

constatée par un acte reçu en la forme authentique ou par un acte sous seing privé contresigné par un avocat ou par un professionnel de l'expertise comptable dans les conditions prévues au chapitre I^{er} bis du titre II de la loi n° 71-1130 du 31 décembre 1971 portant réforme de certaines professions judiciaires et juridiques. Le rédacteur de l'acte met en œuvre à cet effet les dispositions prévues à l'article L. 213-2 du même code. »

Article 71

- ① I. – Le code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :
- ② 1° L'article L. 3221-12 est ainsi modifié :
- ③ a) À la fin de la première phrase, 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 » ;
- ④ b) Est ajoutée une phrase ainsi rédigée :
- ⑤ « Il rend compte à la plus proche réunion utile du conseil général de l'exercice de cette compétence. » ;
- ⑥ 2° Après l'article L. 4231-8-1, il est inséré un article L. 4231-8-2 ainsi rédigé :
- ⑦ « 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. Il rend compte à la plus proche réunion utile du conseil régional de l'exercice de cette compétence. » ;
- ⑧ 3° Avant le dernier alinéa de l'article L. 5211-9, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑨ « 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. Il rend compte à la plus proche réunion utile de l'organe délibérant de l'exercice de cette compétence. »

- ⑩ II (*nouveau*). – L'article L. 240-1 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ⑪ « ~~À titre expérimental~~, Les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre peuvent exercer, ~~pendant une durée de trois ans à compter de la promulgation de la loi n° du~~ pour l'accès au logement et un urbanisme rénové et dans les limites de leurs attributions, le droit de priorité au bénéfice des actions ou d'opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de telles actions ou opérations. »

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 :
- ② « 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. »
- ③ I bis. – (*Non modifié*)
- ④ II. – (*Supprimé*)
-

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. – I A (*nouveau*). – 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 comportent 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 est 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 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 qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination ou d'une extension limitée, dès lors que ce changement de destination ou cette extension limitée ne compromet pas l'exploitation agricole. Le changement de destination et les autorisations de travaux sont soumises à l'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.
- ⑰ « Le septième alinéa du présent 6° n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ;
- ⑱ « 7° (*Supprimé*)
- ⑲ « II. – Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique :

- ⑳ « 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, à la performance énergétique 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 ;
- ㉑ « 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, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ;
- ㉒ « 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 ;
- ㉓ « 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 ;
- ㉔ « 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 ;
- ㉕ « 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.
- ㉖ « III. – Le règlement peut, en matière d'équipement des zones :
- ㉗ « 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 ;

- ②⑧ « 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 mentionnées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;
- ②⑨ « 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.
- ③⑩ « 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. »
- ③① I bis A, I bis et II. – *(Non modifiés)*
- ③③ III. – Un décret en Conseil d'État fixe la liste des destinations des constructions que les règles édictées par les plans locaux d'urbanisme peuvent prendre en compte. Cette liste permet de distinguer la destination des bâtiments, dans un objectif de mixité fonctionnelle.

Article 74

- ① I. – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° L'article L. 111-6-2 est ainsi modifié :

a) *(nouveau)* Au début de la première phrase du premier alinéa, les mots : « toute disposition d'urbanisme contraire » sont remplacés par les mots : « les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements » ;

b) Au deuxième alinéa, 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 remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

« Dans les secteurs bâtis des zones urbaines issus d'une opération d'aménagement d'ensemble d'un domaine boisé, antérieure au XX^{ème} siècle, et ayant conservé leur caractère remarquable de parc, le plan local d'urbanisme peut comporter des dispositions réglementant la surface de plancher des constructions en fonction de la taille des terrains si la préservation de la qualité des boisements et espaces verts le justifie. » ;

- 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 : « deuxième » ;

- ⑫ 5° Au premier alinéa de l'article L. 123-4, les mots : « du coefficient d'occupation du sol fixé » sont remplacés par les mots : « des règles qu'il fixe ».

- ⑬ Toutefois, l'article L. 123-4 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la présente loi, demeure applicable 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 présente loi ;

- ⑭ 5° *bis* À la première phrase du premier alinéa des articles L. 123-13-2 et L. 123-13-3, le mot : « sixième » est remplacé par le mot : « deuxième » ;
- ⑮ 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 ;
- ⑯ 7° Au premier alinéa de l'article L. 128-1, les mots : « et à la densité d'occupation des sols » sont supprimés ;
- ⑰ 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 » ;
- ⑱ 9° Le second alinéa de l'article L. 331-37 est supprimé ;
- ⑲ 10° La première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 331-40 est ainsi rédigée :
- ⑳ « 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. »
- ㉑ II et III. – (*Non modifiés*)

Section 6

Mobiliser les terrains issus du lotissement

Article 75

- ① I A. – 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. » ;
- ⑤ 3° Sont ajoutés trois alinéas ainsi rédigés :
- ⑥ « 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 la promulgation 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.
- ⑦ « 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.
- ⑧ « La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10. »
- ⑨ I et II. – *(Non modifiés)*

Section 7

Aménagement opérationnel

Article 76 A

- ① Après le quatrième alinéa du V de l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Lorsque la cession d'un terrain bâti ou non du domaine privé de l'État s'inscrit dans une opération d'aménagement, au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, qui porte sur un périmètre de plus de cinq hectares, et après accord des ministres chargés du logement et du domaine, au vu du rapport transmis par le représentant de l'État dans la région, la convention conclue entre le représentant de l'État dans la région et

l'acquéreur peut prévoir une réalisation de l'opération par tranches échelonnées sur une durée totale supérieure à cinq ans et permettant chacune un contrôle du dispositif de décote, dans les conditions prévues aux troisième et quatrième alinéas du présent V. »

Articles 76 et 76 bis

(Conformes)

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 des équipements publics ayant vocation à faire l'objet d'une première convention de projet urbain partenarial desservent des terrains autres que ceux mentionnés dans le projet de ladite convention, par décision de leur organe délibérant, la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme, ou le représentant de l'État par arrêté, dans le cadre des opérations d'intérêt national, fixe les modalités de partage des coûts des équipements et délimite un périmètre à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui s'y livrent à des opérations d'aménagement ou de construction participent, 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. Les conventions successivement établies peuvent viser des programmes d'équipements publics différents lorsque les opérations de construction attendues dans chaque périmètre de convention ne nécessitent pas les mêmes besoins en équipements.
- 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 de la convention, 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 qu'ils étudient le projet d'aménagement ou de construction et que ce projet fasse l'objet d'un débat au sein de l'organe délibérant. L'autorité compétente peut faire droit à cette demande.
- 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

- ① I. – *(Non modifié)*
- ③ II. – 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 pour inclure les dispositions mentionnées au I du présent article. Ces dernières ne peuvent être incluses que dans les contrats de développement territorial conclus ou révisés au plus tard un an après la promulgation de la loi n° du pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.
-

CHAPITRE V

Participation du public

Article 80

(Suppression conforme)

Articles 81 et 82

(Conformes)

CHAPITRE VI

Dispositions diverses

Article 84

- ① I et I bis. – (Non modifiés)
- ② II. – Le I de l'article 2 de l'ordonnance n° 2011-1068 du 8 septembre 2011 précitée est ainsi modifié :
- ③ 1° (nouveau) À la fin du deuxième alinéa, les mots : « dans les deux ans qui suivent la publication de cette ordonnance » sont remplacés par les mots : « au plus tard le 31 décembre 2014 » ;
- ④ 2° À la fin du dernier alinéa, les mots : « dans un délai de deux ans à compter de la date de sa publication » sont remplacés par les mots et une phrase ainsi rédigée : « au plus tard le 31 décembre 2014. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux établissements publics fonciers des Hauts-de-Seine, d'Île-de-France, du Val-d'Oise et des Yvelines. »
- ⑤ III. – Sont ratifiées :
- ⑥ 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 ;
- ⑦ 2° L'ordonnance n° 2011-1916 du 22 décembre 2011 relative à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme ;
- ⑧ 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 ;

- ⑨ 4° L’ordonnance n° 2013-638 du 18 juillet 2013 relative au contentieux de l’urbanisme ;
- ⑩ 5° L’ordonnance n° 2013-888 du 3 octobre 2013 relative à la procédure intégrée pour le logement ;
- ⑪ 6° L’ordonnance n° 2013-890 du 3 octobre 2013 relative à la garantie financière en cas de vente en l’état futur d’achèvement ;
- ⑫ 7° L’ordonnance n° 2013-889 du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction de logement ;

8° (*nouveau*) L’ordonnance n° 2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l’amélioration des conditions d’accès aux documents d’urbanisme et aux servitudes d’utilité publique ;

9° (*nouveau*) L’ordonnance n° 2013-1185 du 19 décembre 2013 relative au taux de garantie que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent apporter à des emprunts souscrits par un concessionnaire d’aménagement.

Articles 84 bis et 84 ter

(Supprimés)

Article 85

(Conforme)

.....

Article 87

À la fin du deuxième alinéa de l’article L. 5112-5 et du troisième alinéa de l’article L. 5112-6 du code général de la propriété des personnes publiques, l’année : « 2015 » est remplacée par l’année : « 2016 ».

Délibéré en séance publique, à Paris, le 16 janvier 2014.

Le Président,
Signé : CLAUDE BARTOLONE