

LOIS

LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (1)

NOR : TERL1805474L

L'Assemblée nationale et le Sénat ont adopté,

Vu la décision du Conseil constitutionnel n° 2018-772 DC du 15 novembre 2018 ;

Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

TITRE I^{er}

CONSTRUIRE PLUS, MIEUX ET MOINS CHER

CHAPITRE I^{er}

DYNAMISER LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT POUR PRODUIRE PLUS DE FONCIER CONSTRUCTIBLE

Article 1^{er}

I. – Le chapitre II du titre I^{er} du livre III du code de l'urbanisme est ainsi rétabli :

« CHAPITRE II

« PROJET PARTENARIAL D'AMÉNAGEMENT ET GRANDE OPÉRATION D'URBANISME

« Section 1

« *Projet partenarial d'aménagement*

« *Art. L. 312-1.* – Afin de favoriser la réalisation d'opérations d'aménagement, un contrat de projet partenarial d'aménagement peut être conclu entre l'Etat et un ou plusieurs établissements publics ou collectivités territoriales suivants :

« 1° Un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ;

« 2° Un établissement public territorial au sens de l'article L. 5219-2 du code général des collectivités territoriales ;

« 3° La collectivité "la Ville de Paris" créée à compter du 1^{er} janvier 2019 par l'article L. 2512-1 du même code ou, avant cette date, la commune de Paris ;

« 4° La métropole de Lyon ;

« 5° Une ou plusieurs communes membres de l'établissement public ou de la collectivité territoriale signataire du contrat de projet partenarial d'aménagement, mentionné aux 1°, 2° et 4° du présent article. Leur signature est de droit si elles en font la demande.

« *Art. L. 312-2.* – Les communes concernées sont associées à l'élaboration du contrat de projet partenarial d'aménagement.

« Les autres collectivités territoriales peuvent, à leur demande, être signataires de ce contrat, de même que les établissements publics intéressés.

« Sur proposition d'un ou plusieurs signataires, le contrat peut également être signé par toute société publique locale, par toute société d'économie mixte ainsi que par toute autre personne publique ou tout acteur privé implantés dans son périmètre territorial et susceptibles de prendre part à la réalisation des opérations prévues par ce même contrat. Ces opérateurs ne peuvent être mis en situation de conflit d'intérêts.

« Lorsqu'un contrat de projet partenarial d'aménagement prévoit une opération d'aménagement susceptible d'être qualifiée de grande opération d'urbanisme au sens de l'article L. 312-3, il en précise les dimensions et les caractéristiques.

« Section 2

« *Grande opération d'urbanisme*

« *Art. L. 312-3.* – Une opération d'aménagement peut être qualifiée de grande opération d'urbanisme lorsqu'elle est prévue par un contrat de projet partenarial d'aménagement et que, en raison de ses dimensions ou de ses caractéristiques, sa réalisation requiert un engagement conjoint spécifique de l'Etat et d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public cocontractant mentionné aux 1° à 4° de l'article L. 312-1.

« *Art. L. 312-4.* – La qualification de grande opération d'urbanisme est décidée par délibération de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public cocontractant mentionné à l'article L. 312-3,

après avis conforme des communes dont le territoire est inclus en tout ou partie dans le périmètre de l'opération et avec l'accord du représentant de l'Etat dans le ou les départements concernés.

« L'acte décidant de la qualification de grande opération d'urbanisme fixe la durée ainsi que le périmètre de la grande opération d'urbanisme. L'acte peut être modifié selon les modalités prévues au premier alinéa du présent article et à l'article L. 312-7. Lorsqu'une modification du périmètre de la grande opération d'urbanisme étend ce périmètre à des terrains situés dans des communes n'ayant pas été consultées lors de la création du périmètre initial, l'avis conforme de ces communes est recueilli selon les modalités prévues au premier alinéa du présent article et à l'article L. 312-7.

« *Art. L. 312-5.* – A l'intérieur du périmètre d'une grande opération d'urbanisme :

« 1° L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable est le maire de Paris, le président de la métropole de Lyon ou le président d'un établissement public mentionné aux 1° ou 2° de l'article L. 312-1 à l'initiative de la grande opération d'urbanisme, conformément à l'article L. 422-3-1 ;

« 2° Il peut être dérogé aux règles applicables aux projets dans les conditions prévues au II de l'article 88 de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine ;

« 3° La création et la réalisation des opérations d'aménagement est réputée d'intérêt communautaire, au sens des articles L. 5214-16, L. 5215-20 et L. 5216-5 du code général des collectivités territoriales, ou d'intérêt métropolitain, au sens de l'article L. 5217-2 du même code ;

« 4° L'établissement public de coopération intercommunale ou la collectivité territoriale mentionné au premier alinéa de l'article L. 312-4 du présent code est compétent pendant toute la durée de la grande opération d'urbanisme pour la réalisation, la construction, l'adaptation ou la gestion d'équipements publics relevant de la compétence de la commune d'implantation, nécessaires à la grande opération d'urbanisme, et identifiés et localisés dans l'acte de qualification mentionné au même article L. 312-4. Cet établissement ou cette collectivité assure alors la maîtrise d'ouvrage de ces équipements.

« Par dérogation au premier alinéa du présent 4°, cet établissement ou cette collectivité peut être compétent pour la réalisation, la construction, l'adaptation ou la gestion des équipements publics mentionnés au même premier alinéa pour une durée inférieure ou supérieure à la durée de la grande opération d'urbanisme, dès lors que la commune d'implantation desdits équipements publics a donné son accord.

« Le délai et les modalités de remise à la commune d'implantation des équipements publics réalisés, construits, adaptés ou gérés en application du présent 4° par l'établissement ou la collectivité mentionné au premier alinéa font l'objet d'un accord entre la commune et ledit établissement ou ladite collectivité ;

« 5° La collectivité territoriale ou l'établissement public cocontractant mentionné à l'article L. 312-3 est seul compétent pour conclure, par décision de son organe délibérant, une ou plusieurs conventions de projet urbain partenarial, dans les conditions prévues au I de l'article L. 332-11-3.

« La collectivité territoriale ou l'établissement public mentionné au premier alinéa du présent 5° est seul compétent pour délimiter un ou plusieurs périmètres et conclure une ou plusieurs conventions au sens des II et III de l'article L. 332-11-3. Par dérogation au dernier alinéa du II du même article L. 332-11-3, la durée du périmètre ainsi délimité peut être supérieure à quinze ans sans pour autant pouvoir excéder la durée fixée par l'acte décidant de la qualification de grande opération d'urbanisme.

« La collectivité territoriale ou l'établissement public mentionné au premier alinéa du présent 5° est seul compétent pour recevoir une demande d'étude de projet d'aménagement ou de construction et pour organiser un débat au sein de l'organe délibérant, dans les conditions prévues au III de l'article L. 332-11-3.

« *Art. L. 312-6.* – L'acte décidant la qualification de grande opération d'urbanisme peut délimiter sur tout ou partie du périmètre de celle-ci une zone d'aménagement différé au sens du chapitre II du titre I^{er} du livre II. Dans ce cas, cet acte désigne le titulaire du droit de préemption afférent.

« Par dérogation au premier alinéa de l'article L. 212-2, le droit de préemption prévu en application du premier alinéa du présent article peut être exercé pendant une période de dix ans, renouvelable une fois.

« *Art. L. 312-7.* – L'avis de la commune sur la qualification de grande opération d'urbanisme, mentionné à l'article L. 312-4, intervient par délibération de son organe délibérant, dans un délai de trois mois à compter de sa saisine par l'établissement public de coopération intercommunale ou la collectivité territoriale mentionné au premier alinéa du même article L. 312-4. L'avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu avant l'expiration de ce délai.

« L'avis de la commune peut être assorti de prescriptions relatives au projet de qualification, que l'établissement public ou la collectivité territoriale mentionné au premier alinéa du présent article peut prendre en compte afin de modifier ledit projet. La commune peut conditionner son avis favorable au respect de ces prescriptions.

« En cas d'avis conforme de la commune, la délibération mentionnée au même premier alinéa fait explicitement mention de l'accord de la commune sur :

« 1° La qualification de grande opération d'urbanisme, le périmètre et la durée de ladite grande opération d'urbanisme ;

« 2° Le transfert à l'autorité mentionnée au 1° de l'article L. 312-5 de la compétence de délivrance des permis de construire, d'aménager ou de démolir et de la compétence pour se prononcer sur une déclaration préalable, lorsque ces autorisations d'urbanisme visent des projets situés dans le périmètre de la grande opération d'urbanisme, dans les conditions prévues au même 1° ;

« 3° Le transfert à l'autorité mentionnée au 4° du même article L. 312-5 de la compétence de réalisation, de construction, d'adaptation ou de gestion d'équipements publics nécessaires à la grande opération d'urbanisme, et identifiés et localisés dans l'acte de qualification, dans les conditions prévues au même 4°. »

II. – L'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Le I est ainsi rédigé :

« I. – Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements peut être conclue entre les propriétaires des terrains, les aménageurs, les constructeurs et :

« 1° Dans le périmètre d'une opération d'intérêt national au sens de l'article L. 102-12, le représentant de l'Etat ;

« 2° Dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme au sens de l'article L. 312-3, la collectivité territoriale ou l'établissement public cocontractant mentionné au même article L. 312-3 ;

« 3° Dans les autres cas, la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme. » ;

2° A la première phrase du premier alinéa du II, après le mot : « urbanisme, », sont insérés les mots : « ou la collectivité territoriale ou l'établissement public cocontractant mentionné à l'article L. 312-3 dans le périmètre des grandes opérations d'urbanisme » ;

3° Le second alinéa du même II est complété par une phrase ainsi rédigée : « Le périmètre est délimité par décision de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public cocontractant mentionné au même article L. 312-3 dans le périmètre des grandes opérations d'urbanisme, pour une durée pouvant être supérieure à quinze ans sans pour autant pouvoir excéder la durée fixée par l'acte décidant de la qualification de grande opération d'urbanisme. » ;

4° A la première phrase du premier alinéa du III, après le mot : « urbanisme », sont insérés les mots : « ou à la collectivité territoriale ou l'établissement public mentionné audit article L. 312-3 dans le périmètre des grandes opérations d'urbanisme ».

Article 2

L'article L. 441-4 du code de l'urbanisme est complété par les mots : « ou celles d'un paysagiste concepteur au sens de l'article 174 de la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages ».

Article 3

I. – La section 3 du chapitre II du titre préliminaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme est ainsi rédigée :

« Section 3

« *Opérations d'intérêt national*

« Art. L. 102-12. – Une opération d'aménagement qui répond à des enjeux d'une importance telle qu'elle nécessite une mobilisation de la collectivité nationale et à laquelle l'Etat décide par conséquent de consacrer des moyens particuliers peut être qualifiée d'opération d'intérêt national par un décret en Conseil d'Etat qui l'inscrit sur la liste des opérations auxquelles cette qualité est reconnue.

« L'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre compétent en matière d'opérations d'aménagement ou la métropole de Lyon ainsi que les communes, les départements et les régions dont le territoire est inclus en tout ou partie dans le périmètre de l'opération, sont consultés sur le projet d'opération d'intérêt national. L'avis intervient dans un délai de trois mois à compter de la saisine. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu avant l'expiration de ce délai.

« Art. L. 102-13. – A l'intérieur du périmètre d'une opération d'intérêt national :

« 1° Par dérogation à l'article L. 111-3, les constructions et installations nécessaires à la réalisation de l'opération peuvent être autorisées en dehors des parties urbanisées de la commune. Si ces constructions et installations nouvelles ont pour conséquence une réduction des surfaces sur lesquelles est exercée une activité agricole ou qui sont à vocation agricole ou si ces constructions ont pour conséquence une réduction des surfaces situées dans les espaces naturels et forestiers, l'autorisation est délivrée après consultation de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

« 2° Les droits de préemption et de priorité respectivement prévus aux articles L. 213-1 et L. 240-1 ne peuvent être exercés ;

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

« 4° Les associations foncières urbaines sont créées dans les conditions prévues à l'article L. 322-3-2.

« Les périmètres de projet au sein desquels les propriétaires fonciers sont incités à se regrouper en association foncière urbaine de projet et à mener leurs opérations de façon concertée sont délimités dans les conditions prévues à l'article L. 322-13 ;

« 5° L'autorité administrative de l'Etat est compétente pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable, s'il y a lieu dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article L. 422-2 et sous réserve de l'article L. 102-14 ;

« 6° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, le sursis à statuer peut être prononcé dans les conditions définies à l'article L. 424-1 dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par le représentant de l'Etat dans le département et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

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

« 7° Il peut être dérogé aux règles applicables aux projets dans les conditions prévues au II de l'article 88 de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine ;

« 8° Le représentant de l'Etat peut conclure avec les propriétaires des terrains, les aménageurs et les constructeurs des opérations d'aménagement ou de construction qui nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15 du présent code une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements, selon les modalités prévues à l'article L. 332-11-3 ;

« 9° Lorsque le coût des équipements a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs, les constructions et aménagements sont exonérés de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-7.

« *Art. L. 102-14.* – Par dérogation au 5° de l'article L. 102-13, la compétence pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable peut s'exercer dans les conditions prévues à l'article L. 422-1 dans des secteurs particuliers et pour une période déterminée lorsque le stade de réalisation de l'aménagement ou la zone concernée ne justifient pas l'intervention de l'Etat.

« Cette possibilité est ouverte par le décret en Conseil d'Etat conférant la qualité d'opération d'intérêt national prévu à l'article L. 102-12 ou, pour les opérations d'intérêt national existant à la date de publication de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, par un décret en Conseil d'Etat.

« Les secteurs sont délimités, pendant la durée de l'opération d'intérêt national, par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme qui fixe la période pendant laquelle cette dérogation est applicable.

« *Art. L. 102-15.* – Le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article L. 102-12 peut délimiter une zone d'aménagement différé, au sens du chapitre II du titre I^{er} du livre II, sur tout ou partie du périmètre de l'opération d'intérêt national. Dans ce cas, il désigne le titulaire du droit de préemption afférent.

« Par dérogation au premier alinéa de l'article L. 212-2, le droit de préemption prévu en application du premier alinéa du présent article peut être exercé pendant une période de dix ans, renouvelable une fois par décret. »

II. – A la seconde phrase du quatrième alinéa de l'article L. 230-3 du code de l'urbanisme, les références : « aux articles L. 102-13 et L. 424-1 » sont remplacées par les références : « au 6° de l'article L. 102-13 et à l'article L. 424-1 ».

III. – Au deuxième alinéa de l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme, les références : « aux articles L. 102-13, L. 153-11 » sont remplacées par les références : « au 6° de l'article L. 102-13 et aux articles L. 153-11 ».

Article 4

I. – Au premier alinéa de l'article L. 132-7 du code de l'urbanisme, après le mot : « habitat », sont insérés les mots : « , les collectivités territoriales ou les établissements publics mentionnés à l'article L. 312-3 du présent code, les établissements publics chargés d'une opération d'intérêt national ainsi que » et la première occurrence du mot : « et » est supprimée.

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

1° Le I est ainsi rédigé :

« I. – La mise en compatibilité du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, du plan d'aménagement et de développement durable de Corse, d'un schéma d'aménagement régional, d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu peut être réalisée dans le cadre de la procédure intégrée définie au présent article lorsqu'elle est rendue nécessaire par :

« 1° La réalisation dans une unité urbaine d'une opération d'aménagement ou d'une construction comportant principalement des logements et présentant un caractère d'intérêt général ;

« 2° La réalisation d'un projet immobilier de création ou d'extension de locaux d'activités économiques, présentant un caractère d'intérêt général en raison de son intérêt majeur pour l'activité économique locale ou nationale et au regard de l'objectif de développement durable ;

« 3° La réalisation d'une grande opération d'urbanisme, au sens de l'article L. 312-3, présentant un caractère d'intérêt général ;

« 4° La réalisation d'une opération de revitalisation de territoire mentionnée à l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation. » ;

2° Le I *bis* est abrogé ;

3° Au II, au troisième alinéa du III, au dernier alinéa du IV et au premier alinéa du VI, les mots : « pour le logement ou de la procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise » sont supprimés ;

4° A l'avant-dernier alinéa du III, les mots : « ou au I *bis* » sont supprimés ;

5° Au dernier alinéa du même III, les mots : « pour le logement ou une procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise » sont supprimés ;

6° Au premier alinéa du IV, les mots : « et au I *bis* » sont supprimés ;

7° Au dix-huitième alinéa du même IV, les mots : « pour le logement ou la procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise » sont supprimés.

III. – Le chapitre I^{er} du titre II du livre III du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Les articles L. 321-18 à L. 321-20 sont abrogés ;

2° L'article L. 321-23 est ainsi modifié :

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

b) Sont ajoutés des II et III ainsi rédigés :

« II. – Dans le cadre d'une opération d'intérêt national, au sens de l'article L. 102-12, ou d'une grande opération d'urbanisme, au sens de l'article L. 312-3, les établissements publics d'aménagement peuvent, en dehors du périmètre de compétence défini par leurs statuts :

« 1° Réaliser et faire réaliser, pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public, des opérations d'aménagement et les acquisitions foncières et immobilières nécessaires à ces opérations lorsqu'ils sont titulaires d'une concession d'aménagement passée sur le fondement de la section 4 du chapitre II du titre I^{er} de l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession ou de la section 4 du chapitre II du titre I^{er} de la première partie de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics ;

« 2° Créer des sociétés publiques locales d'aménagement d'intérêt national définies à l'article L. 327-1 du présent code ou des sociétés d'économie mixte d'aménagement à opération unique définies à l'article L. 32-10-1 et acquérir ou céder des participations dans ces sociétés.

« Lorsqu'elle se réalise dans le cadre d'une opération d'intérêt national, l'intervention d'un établissement public d'aménagement hors de son périmètre est autorisée par arrêté des ministres chargés de l'urbanisme et du budget, après avis conforme des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre compétents en matière de plan local d'urbanisme ou de schéma de cohérence territoriale, des établissements publics territoriaux et des conseils municipaux des communes situées dans le périmètre de l'opération d'intérêt national.

« Lorsqu'elle se réalise dans le cadre d'une grande opération d'urbanisme, l'intervention d'un établissement public d'aménagement hors de son périmètre est autorisée par arrêté des ministres chargés de l'urbanisme et du budget, après avis conforme de l'établissement public ou de la collectivité territoriale ayant décidé de la qualification de grande opération d'urbanisme en application de l'article L. 312-4, et après avis conforme des conseils municipaux des communes dont le territoire est inclus en tout ou partie dans le périmètre de la grande opération d'urbanisme.

« L'avis des établissements publics et des communes est réputé favorable à l'expiration d'un délai de deux mois. Il peut être assorti de prescriptions relatives aux modalités d'intervention de l'établissement public d'aménagement. Les établissements publics, collectivités et communes mentionnés aux quatrième et avant-dernier alinéas du présent II peuvent conditionner leur avis favorable au respect de ces prescriptions.

« III. – Les établissements publics d'aménagement peuvent, en dehors du périmètre de compétence défini dans leurs statuts, conduire les études préalables à la formation des contrats prévus à l'article L. 312-1 et réaliser des missions de conseil et d'expertise entrant dans le cadre de leurs compétences. » ;

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

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

b) Sont ajoutés des II et III ainsi rédigés :

« II. – Dans le cadre d'une opération d'intérêt national au sens de l'article L. 102-12 ou d'une grande opération d'urbanisme au sens de l'article L. 312-3, Grand Paris Aménagement peut, en dehors du territoire de la région d'Ile-de-France :

« 1° Réaliser et faire réaliser, pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public, des opérations d'aménagement et les acquisitions foncières et immobilières nécessaires à ces opérations lorsqu'il est titulaire d'une concession d'aménagement passée sur le fondement de la section 4 du chapitre II du titre I^{er} de l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession ou de la section 4 du chapitre II du titre I^{er} de la première partie de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics ;

« 2° Créer des sociétés publiques locales d'aménagement d'intérêt national définies à l'article L. 327-1 du présent code ou des sociétés d'économie mixte d'aménagement à opération unique définies à l'article L. 32-10-1 et acquérir ou céder des participations dans ces sociétés.

« Lorsqu'elle se réalise dans le cadre d'une opération d'intérêt national, l'intervention de Grand Paris Aménagement hors de son périmètre est autorisée par arrêté des ministres chargés de l'urbanisme et du budget,

après avis conforme des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre compétents en matière de plan local d'urbanisme ou de schéma de cohérence territoriale, des établissements publics territoriaux et des conseils municipaux des communes situées dans le périmètre de l'opération d'intérêt national.

« Lorsqu'elle se réalise dans le cadre d'une grande opération d'urbanisme, l'intervention de Grand Paris Aménagement hors de son périmètre est autorisée par arrêté des ministres chargés de l'urbanisme et du budget, après avis conforme de l'établissement public ou de la collectivité territoriale ayant décidé de la qualification de grande opération d'urbanisme en application de l'article L. 312-4, et après avis conforme des conseils municipaux des communes dont le territoire est inclus en tout ou partie dans le périmètre de la grande opération d'urbanisme.

« L'avis des établissements publics et des communes est réputé favorable à l'expiration d'un délai de deux mois. Il peut être assorti de prescriptions relatives aux modalités d'intervention de Grand Paris Aménagement. Les établissements publics, collectivités et communes mentionnés aux quatrième et avant-dernier alinéas du présent II peuvent conditionner leur avis favorable au respect de ces prescriptions.

« III. – Grand Paris Aménagement peut, en dehors de son périmètre de compétence défini par ses statuts, conduire les études préalables à la formation des contrats prévus à l'article L. 312-1. »

IV. – Au dernier alinéa de l'article L. 123-23 du code de l'urbanisme, les mots : « pour le logement ou de la procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise » sont remplacés par les mots : « prévue à l'article L. 300-6-1 du présent code ».

V. – L'article L. 321-36-3 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, les mots : « un projet stratégique et opérationnel, dans les conditions prévues aux articles L. 321-18 à L. 321-20, ainsi qu' » sont supprimés ;

2° Le second alinéa est ainsi rédigé :

« Le conseil d'administration approuve le programme pluriannuel d'intervention et chacune de ses tranches annuelles. Il procède à la révision de ce programme. »

VI. – L'article L. 324-10 du code de l'urbanisme est ainsi rétabli :

« Art. L. 324-10. – Les établissements publics fonciers locaux sont habilités à créer des filiales et à acquérir ou à céder des participations dans des sociétés, groupements ou organismes dont l'objet concourt à la réalisation de leurs missions, dans des conditions déterminées par décret en Conseil d'Etat.

« Les délibérations du conseil d'administration et du bureau de ces établissements publics relatives à la création de filiales et aux acquisitions ou cessions de participations sont soumises à la seule approbation du représentant de l'Etat dans la région. »

VII. – Le chapitre II du titre II du livre IV du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Le c de l'article L. 422-2 est complété par les mots : « , sauf dans des secteurs délimités en application de l'article L. 102-14 » ;

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

« Art. L. 422-3-1. – Dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme au sens de l'article L. 312-3, par exception à l'article L. 422-1, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable est le maire de Paris, le président de la métropole de Lyon ou le président d'un établissement public mentionné aux 1° ou 2° de l'article L. 312-1 ayant décidé de la qualification de grande opération d'urbanisme en application de l'article L. 312-4. »

VIII. – Après le huitième alinéa de l'article 1^{er} de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« – aux ouvrages d'infrastructure situés dans le périmètre d'une opération d'intérêt national au sens de l'article L. 102-12 du même code, ou d'une grande opération d'urbanisme au sens de l'article L. 312-3 dudit code ; ».

Article 5

Le II de l'article 88 de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine est ainsi rédigé :

« II. – A titre expérimental et pour une durée de sept ans à compter de la promulgation de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, les maîtres d'ouvrage des constructions ou des aménagements situés dans le périmètre d'une opération d'intérêt national au sens de l'article L. 102-12 du code de l'urbanisme, dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme au sens de l'article L. 312-3 du même code ou dans le périmètre du ou des secteurs d'intervention prévus au premier alinéa du II de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation, et ne faisant pas l'objet d'une expérimentation au titre du I du présent article, peuvent demander à déroger aux règles opposables à leur projet à condition de démontrer que sont atteints des résultats satisfaisant aux objectifs poursuivis par les règles auxquelles il est dérogé.

« La demande de dérogation prend la forme d'une étude permettant de vérifier l'atteinte de ces résultats. Cette étude fait l'objet d'un avis, émis par un établissement public appartenant aux catégories définies aux sections 2 à 4 du chapitre I^{er} du titre II du livre III du code de l'urbanisme, géographiquement compétent, par l'établissement

public national dénommé “Société de livraison des ouvrages olympiques” ou, à défaut, par le représentant de l’Etat territorialement compétent.

« L’étude et l’avis conforme de l’établissement public ou du représentant de l’Etat territorialement compétent sont joints à la demande de permis ou à la déclaration préalable prévue à l’article L. 423-1 du même code.

« Le permis ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable tient lieu d’approbation des dérogations.

« Au terme de la période d’expérimentation, le Gouvernement remet au Parlement un rapport concernant la mise en œuvre du présent II. »

Article 6

I. – Au deuxième alinéa du 1° du I de l’article L. 123-2 du code de l’environnement, les mots : « création d’une » sont supprimés.

II. – Après le 28° de l’article L. 2122-22 du code général des collectivités territoriales, il est inséré un 29° ainsi rédigé :

« 29° D’ouvrir et d’organiser la participation du public par voie électronique prévue au I de l’article L. 123-19 du code de l’environnement. »

Article 7

I. – Le septième alinéa de l’article L. 121-15-1 du code de l’environnement est ainsi modifié :

1° Après la seconde occurrence du mot : « urbanisme », sont insérés les mots : « , les projets ayant fait l’objet d’une concertation au titre de l’article L. 300-2 du même code, organisée dans le respect des droits mentionnés aux 1°, 3° et 4° du II de l’article L. 120-1 du présent code, ainsi que » ;

2° La deuxième occurrence du mot : « et » est supprimée.

II. – L’article L. 300-2 du code de l’urbanisme est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Lorsqu’elle vise un projet situé dans le périmètre d’une zone d’aménagement concerté, la concertation organisée au titre du présent article peut être conduite simultanément à la concertation visant la création de ladite zone d’aménagement concerté et prévue au 2° de l’article L. 103-2.

« L’avant-dernier alinéa du présent article ne s’applique qu’aux projets dont les caractéristiques sont connues de façon suffisamment précise au moment de la création de la zone d’aménagement concerté pour permettre le respect et la pleine application des dispositions du présent article et des droits mentionnés aux 1°, 3° et 4° du II de l’article L. 120-1 du code de l’environnement. »

Article 8

Le dernier alinéa de l’article L. 300-1 du code de l’urbanisme est complété par une phrase ainsi rédigée : « Un décret en Conseil d’Etat détermine les modalités de prise en compte des conclusions de cette étude de faisabilité dans l’étude d’impact prévue à l’article L. 122-3 du code de l’environnement. »

Article 9

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

1° La section 3 du chapitre I^{er} du titre V du livre I^{er} est complétée par des articles L. 151-7-1 et L. 151-7-2 ainsi rédigés :

« *Art. L. 151-7-1.* – Outre les dispositions prévues à l’article L. 151-7, dans les zones d’aménagement concerté, les orientations d’aménagement et de programmation peuvent :

« 1° Définir la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;

« 2° Définir la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d’intérêt général et les espaces verts.

« *Art. L. 151-7-2.* – Lorsque l’établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou la commune est compétent en matière de plan local d’urbanisme et pour approuver le dossier de création de la zone d’aménagement concerté, la délibération d’approbation du plan local d’urbanisme contenant des orientations d’aménagement et de programmation peut valoir acte de création de la zone d’aménagement concerté, selon des conditions définies par décret en Conseil d’Etat. » ;

2° L’article L. 153-31 est complété par un 5° ainsi rédigé :

« 5° Soit de créer des orientations d’aménagement et de programmation de secteur d’aménagement valant création d’une zone d’aménagement concerté. » ;

3° L’article L. 153-34 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 153-34.* – Dans le cadre de la révision du plan local d’urbanisme, le projet de révision arrêté fait l’objet d’un examen conjoint de l’Etat, de l’établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu’il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d’aménagement et de développement durables :

« 1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

« 2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

« 3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

« 4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

« Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. » ;

4° Le deuxième alinéa de l'article L. 311-1 est complété par les mots : « ou dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L. 151-7-2 ».

II. – L'article L. 311-2 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« Art. L. 311-2. – A compter de la publication de l'acte créant une zone d'aménagement concerté :

« 1° Les propriétaires des terrains compris dans cette zone peuvent mettre en demeure la collectivité publique ou l'établissement public qui a pris l'initiative de la création de la zone de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus à l'article L. 230-1 ;

« 2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux l'aménagement et l'équipement de la zone, le sursis à statuer peut être prononcé dans les conditions définies à l'article L. 424-1. »

III. – Le 3° de l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme est complété par les mots : « , sauf pour les zones d'aménagement concerté pour lesquelles l'article L. 311-2 du présent code prévoit qu'il peut être sursis à statuer à compter de la publication de l'acte créant la zone d'aménagement concerté ».

IV. – L'article L. 311-4 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° A la première phrase du dernier alinéa, après le mot : « constructeur », sont insérés les mots : « , signée par l'aménageur, » ;

2° A la même première phrase, après le mot : « intercommunale », sont insérés les mots : « compétent pour créer la zone d'aménagement concerté » ;

3° A ladite première phrase, le mot : « celui-ci » est remplacé par les mots : « le constructeur » ;

4° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« La participation aux coûts d'équipement de la zone peut être versée directement à l'aménageur ou à la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone si la convention conclue avec le constructeur le prévoit. »

V. – Le II de l'article L. 122-1 du code de l'environnement est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque l'autorité environnementale décide de soumettre un projet à évaluation environnementale après examen au cas par cas, la décision précise les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale du projet. »

VI. – Le III de l'article L. 122-4 du code de l'environnement est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque l'autorité environnementale décide de soumettre un plan ou programme à évaluation environnementale après examen au cas par cas, la décision précise les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale du plan ou programme. »

VII. – Le deuxième alinéa de l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est complété par les mots : « ou, lorsque le bien est situé à l'intérieur du périmètre d'une zone d'aménagement concerté mentionnée à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme, à la date de publication de l'acte créant la zone, si elle est antérieure d'au moins un an à la date d'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique ».

VIII. – Le deuxième alinéa de l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, dans les cas où la création de la zone relève de la compétence du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, ou le représentant de l'Etat dans le département dans les autres cas, peut approuver le cahier des charges. Si le cahier des charges a été approuvé, et après qu'il a fait l'objet de mesures de publicité définies par décret, celles de ses dispositions qui sont mentionnées au premier alinéa sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme. »

IX. – Au second alinéa de l'article L. 311-5 du code de l'urbanisme, les mots : « le dernier » sont remplacés par les mots : « l'avant-dernier ».

X. – Au 19° de l'article L. 2122-22 du code général des collectivités territoriales, les mots : « le quatrième » sont remplacés par les mots : « l'avant-dernier ».

XI. – A la première phrase du dernier alinéa de l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, après le mot : « travaux », il est inséré le mot : « , bâtiments ».

Article 10

Après l'article 13 de la loi n° 2018-202 du 26 mars 2018 relative à l'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques de 2024, il est inséré un article 13-1 ainsi rédigé :

« *Art. 13-1. – I. –* Pour assurer, dans les délais, la réalisation du village olympique et paralympique, du pôle des médias et des ouvrages nécessaires à l'organisation et au déroulement des jeux Olympiques et Paralympiques de 2024, le représentant de l'Etat dans le département peut, à titre exceptionnel et à défaut d'accord amiable, procéder à la réquisition temporaire de terrains et de bâtiments. La nécessité de recourir à la réquisition est motivée au regard de cet objectif.

« La réquisition, qui ne peut excéder douze mois, prend fin au plus tard dans un délai de trois mois à compter de la cérémonie de clôture des jeux Paralympiques.

« La réquisition ne peut être prononcée qu'au bénéfice des personnes publiques ou privées chargées de l'organisation ou du déroulement des jeux Olympiques et Paralympiques.

« *II. –* L'arrêté de réquisition, qui doit être publié au plus tard le 1^{er} janvier 2022, fixe les dates de début et de fin de la réquisition.

« Il précise le bénéficiaire de la réquisition et l'usage pour lequel elle est prononcée.

« Il opère le transfert de droit d'usage et autorise le bénéficiaire à prendre possession.

« *III. –* Les indemnités allouées doivent couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par la réquisition.

« A défaut d'accord amiable, les indemnités sont fixées par le juge de l'expropriation, qui peut statuer par provision. Le bénéficiaire ne peut prendre possession qu'après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, consignation d'une somme dont le montant est au moins égal à l'indemnité, le cas échéant provisionnelle, fixée par le juge de première instance. L'appel n'est pas suspensif.

« Si, à défaut d'accord amiable, le juge n'a pas été saisi par le bénéficiaire dans un délai de trois mois à compter de la notification à ce dernier de l'arrêté de réquisition, la réquisition est réputée levée à l'expiration de ce délai.

« *IV. –* Il est procédé contradictoirement, aux frais du bénéficiaire, à un constat de l'état des lieux au moment de la prise de possession et à l'issue de la réquisition.

« Le bénéficiaire de la réquisition peut réaliser toutes installations et tous équipements, dont il reste propriétaire.

« Le bénéficiaire est tenu de remettre les terrains et les bâtiments dans leur état d'origine au plus tard à l'expiration de la réquisition. Les litiges résultant de l'application du présent alinéa sont portés devant le juge de l'expropriation. A peine de forclusion, le juge doit être saisi dans un délai de deux ans à compter de l'expiration ou de la levée de la réquisition.

« Toutefois, les parties intéressées peuvent convenir, par stipulation expresse, du maintien de certains équipements ou installations et des conditions financières de ce maintien.

« *V. –* Le cas échéant, le locataire, sous-locataire ou occupant de bonne foi du bien requis ou titulaire d'un droit d'usage sur ce bien reste tenu au paiement du loyer, du fermage ou de la redevance.

« *VI. –* En cas de besoin, le représentant de l'Etat dans le département peut recourir à la force publique pour libérer les terrains ou les bâtiments de leurs occupants tant au moment de la prise de possession qu'au moment de la restitution à l'issue de la réquisition.

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

Article 11

L'article L. 541-32-1 du code de l'environnement est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le premier alinéa ne s'applique pas aux personnes publiques ou aux personnes chargées de missions de service public ou de la gestion d'un service public, dès lors que les projets d'aménagement auxquels sont destinés ces déchets sont soumis à autorisation environnementale au titre de l'article L. 181-1 ou à un permis d'aménager au titre du code de l'urbanisme et que la contrepartie financière reçue pour l'utilisation de ces déchets est exclusivement utilisée en vue de la conduite et de la réalisation dudit projet d'aménagement. »

Article 12

Le chapitre V du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° L'article L. 255-3 est ainsi modifié :

a) Au deuxième alinéa, les mots : « chacun des acquéreurs de droits réels immobiliers doit être agréé par l'organisme de foncier solidaire » sont remplacés par les mots : « celle-ci se déroule » et les mots : « L. 255-10 à » sont remplacés par les mots : « L. 255-10-1, L. 255-11-1, L. 255-13 et » ;

b) La première phrase du dernier alinéa est complétée par les mots : « concomitamment à la signature de l'acte authentique » ;

2° Après l'article L. 255-10, il est inséré un article L. 255-10-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 255-10-1. –* Pour tout projet de vente des droits réels afférents au bien objet du bail réel solidaire au titre de l'article L. 255-3, l'avant-contrat mentionne expressément le caractère indissociable du contrat avec le bail réel solidaire signé avec l'organisme de foncier solidaire ainsi que le caractère temporaire du droit réel, la nouvelle durée du bail réel solidaire si l'organisme foncier solidaire agréé la transmission des droits réels, les conditions de

délivrance de cet agrément par l'organisme de foncier solidaire, les modalités de calcul du prix de vente ou de la valeur donnée, telles que prévues au bail.

« L'opérateur informe l'organisme de foncier solidaire de tout avant-contrat conclu dans les trente jours qui suivent sa signature. Il joint à sa demande l'avant-contrat et les pièces permettant d'établir l'éligibilité de l'acquéreur. » ;

3° Après l'article L. 255-11, il est inséré un article L. 255-11-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 255-11-1.* – Pour tout projet de vente des droits réels afférents au bien objet du bail réel solidaire au titre de l'article L. 255-3, l'organisme de foncier solidaire dispose d'un délai de deux mois à compter de la date de transmission de l'avant-contrat pour délivrer son agrément. Celui-ci est fondé sur la vérification du respect des conditions d'éligibilité de l'acquéreur à la conclusion d'un bail réel solidaire définies aux articles L. 255-2, L. 255-3 ou L. 255-4, de la conformité de l'avant-contrat avec le bail initial conclu entre l'opérateur et l'organisme de foncier solidaire, notamment du respect des stipulations concernant les modalités de calcul du prix de vente ou de l'évaluation des droits réels appartenant à l'opérateur et, le cas échéant, de la validité du plan de financement de l'acquisition.

« Les règles fixées au premier alinéa du présent article sont prescrites à peine de nullité de la vente. La preuve du contenu et de la notification de l'offre préalable de vente pèse sur l'opérateur. » ;

4° L'article L. 255-13 est ainsi modifié :

a) Après le mot : « cédant », la fin de la dernière phrase du premier alinéa est ainsi rédigée : « ou en cas de refus d'agrément lors d'une donation des droits réels immobiliers, le bail réel solidaire peut être résilié conventionnellement et le preneur est indemnisé de la valeur de ses droits réels immobiliers, dans les conditions prévues par le bail. » ;

b) Le second alinéa est supprimé.

Article 13

A l'article L. 122-7 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les mots : « précise celle qui » sont remplacés par les mots : « peut prévoir qu'une seule de ces personnes ».

Article 14

L'article L. 212-2 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le renouvellement de la période mentionnée au premier alinéa du présent article se fait selon les modalités prévues à l'article L. 212-1, sans que l'acte renouvelant le droit de préemption soit nécessairement pris selon la modalité ayant présidé à la prise de l'acte de création de la zone. »

Article 15

Le I de l'article L. 300-3 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est complété par les mots : « à une ou plusieurs des missions suivantes » ;

2° Au début des 1°, 2° et 3°, les mots : « Soit à » sont supprimés ;

3° Au 2°, la deuxième occurrence du mot : « à » est supprimée ;

4° Au 3°, la deuxième occurrence du mot : « à » est supprimée.

Article 16

L'article L. 321-39 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« *Art. L. 321-39.* – Il est institué, auprès du conseil d'administration, un comité consultatif dont la composition est fixée par décret en Conseil d'Etat et qui comprend notamment des personnalités qualifiées dans les domaines de l'environnement, des activités agricoles, de l'urbanisme et de la culture, ainsi qu'un député et un sénateur. Le comité consultatif est saisi par le conseil d'administration, en tant que de besoin, des projets de l'établissement public et des orientations envisagées pour agir en faveur du développement économique, de la culture, de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et des transports. Il peut être saisi de tout autre sujet par le conseil d'administration et peut également émettre des propositions. »

Article 17

Le III de l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« La convention peut prévoir que la contribution financière prévue à l'avant-dernier alinéa du présent III est versée directement à la personne publique assurant la maîtrise d'ouvrage des équipements publics mentionnés au troisième alinéa du présent III. »

Article 18

Le second alinéa du 3 du II de l'article 53 de la loi n° 2017-257 du 28 février 2017 relative au statut de Paris et à l'aménagement métropolitain est remplacé par dix alinéas ainsi rédigés :

« La société peut se substituer au maître d'ouvrage, en cas de défaillance de celui-ci caractérisée par au moins l'un des manquements suivants :

« a) La méconnaissance du calendrier de livraison ou de réalisation des ouvrages ;

« b) Le dépassement des budgets prévisionnels ;

« c) Le non-respect du programme ;

« d) Tout autre élément conduisant à un retard ou à l'interruption de la conception, de la réalisation ou de la construction de tout ou partie des ouvrages ou des aménagements nécessaires aux jeux Olympiques et Paralympiques de 2024.

« La défaillance est prononcée par le conseil d'administration de la société sur proposition de son directeur général. La convention prévue au 2 du présent II fixe les délais et les conditions propres à chaque maîtrise d'ouvrage dont le non-respect peut justifier la substitution pour défaillance.

« Le projet de convention est arrêté par le conseil d'administration de la société et envoyé au maître d'ouvrage. Si, dans un délai de deux mois à compter de la notification par la société du projet de convention précité, celle-ci n'a pas reçu la convention signée du maître d'ouvrage ou du maître d'ouvrage délégué, elle se substitue de plein droit au maître d'ouvrage. Le directeur général en informe le conseil d'administration lors de sa plus prochaine réunion.

« En cas de substitution, la société bénéficie, à sa demande, du transfert en pleine propriété et à titre gratuit des biens immeubles appartenant au maître d'ouvrage défaillant et nécessaires à la réalisation des ouvrages et aménagements des jeux Olympiques et Paralympiques de 2024. Ce transfert ne donne lieu au versement d'aucun droit ou d'aucuns honoraires ni d'aucune indemnité, taxe ou contribution. La société se trouve également substituée au maître d'ouvrage défaillant dans l'ensemble des droits, notamment financiers, et obligations nécessaires à la réalisation de ces ouvrages ou liés aux biens transférés.

« Dans un délai d'un mois à compter du prononcé de la défaillance intervenu dans les conditions définies au septième alinéa du présent 3 ou à compter de la réalisation de la substitution intervenue dans les conditions définies au huitième alinéa du présent 3, le maître d'ouvrage substitué transmet à la société les pièces nécessaires à l'exercice de la maîtrise d'ouvrage et l'ensemble des contrats et des études réalisées. A défaut de transmission dans ce délai, le maître d'ouvrage substitué est réputé faire son affaire de la résiliation à ses frais et risques de ces contrats.

« Au plus tard dix-huit mois après la date de la cérémonie de clôture des jeux Paralympiques de 2024, le maître d'ouvrage substitué devient propriétaire de l'ouvrage et des biens nécessaires à son exploitation. La société lui transfère l'ensemble des droits et des obligations relatifs à cet ouvrage et à ces biens et lui adresse un procès-verbal de remise. »

Article 19

Après l'article 17 de la loi n° 2018-202 du 26 mars 2018 précitée, il est inséré un article 17-1 ainsi rédigé :

« *Art. 17-1.* – Les conditions mentionnées au second alinéa du I de l'article 33 de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics ne sont pas applicables aux marchés publics de conception-réalisation conclus par les acheteurs soumis à la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée et qui sont relatifs aux opérations de construction ou de réhabilitation portant sur les ouvrages nécessaires à l'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques de 2024. »

Article 20

L'article 12 de la loi n° 2018-202 du 26 mars 2018 précitée est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le présent article s'applique aux constructions et opérations d'aménagement dont la liste est fixée par décret, situées à proximité immédiate d'un site nécessaire à la préparation, à l'organisation ou au déroulement des jeux Olympiques ou Paralympiques, lorsque ces constructions et opérations d'aménagement sont de nature à affecter les conditions de desserte, d'accès, de sécurité ou d'exploitation dudit site pendant les épreuves olympiques ou paralympiques. »

Article 21

Au 2° du I de l'article L. 5216-5 du code général des collectivités territoriales, les mots : « création et réalisation de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire » sont remplacés par les mots : « définition, création et réalisation d'opérations d'aménagement d'intérêt communautaire au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme ».

CHAPITRE II

FAVORISER LA LIBÉRATION DU FONCIER

Article 22

L'article L. 101-2 du code de l'urbanisme est complété par un 8° ainsi rédigé :

« 8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

Article 23

I. – L'article L. 3211-6 du code général de la propriété des personnes publiques est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les immeubles bâtis et non bâtis qui font partie du domaine privé de l'Etat peuvent être cédés pour contribuer à la mise en œuvre des opérations d'aménagement définies à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme dont la réalisation est prévue par un contrat de projet partenarial d'aménagement mentionné à l'article L. 312-1 du même code. Ces terrains sont cédés à l'amiable à la collectivité territoriale ou à l'établissement public cocontractant à l'initiative de l'opération mentionné au même article L. 312-1 ou à l'opérateur désigné dans ce contrat. »

II. – L'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa du I est ainsi modifié :

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

b) A la dernière phrase, après les mots : « locatifs sociaux », sont insérés les mots : « , pour les logements faisant l'objet d'un contrat de bail réel solidaire » ;

2° A l'avant-dernier alinéa du V, les mots : « qui porte sur un périmètre de plus de cinq hectares, » sont supprimés et, après les mots : « cinq ans », sont insérés les mots : « , dont la première doit être réalisée dans un délai maximal de cinq ans, » ;

3° Le VIII est complété par un c ainsi rédigé :

« c) Les logements faisant l'objet d'un contrat de bail réel solidaire en application du chapitre V du titre V du livre II du même code. »

Article 24

I. – Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° Le 8° du II de l'article 150 U est ainsi modifié :

a) A la première phrase, les mots : « ou à la société mentionnée au deuxième alinéa du I de l'article 141 de la loi n° 2006-1771 du 30 décembre 2006 de finances rectificative pour 2006 » sont supprimés ;

b) A la même première phrase, les mots : « ou par la société mentionnée au deuxième alinéa du I de l'article 141 de la loi n° 2006-1771 du 30 décembre 2006 précitée » sont supprimés ;

2° Au premier alinéa du I de l'article 1042, les mots : « , la société mentionnée au deuxième alinéa du I de l'article 141 de la loi n° 2006-1771 du 30 décembre 2006 de finances rectificative pour 2006 » sont supprimés ;

3° A la fin du 1° du 1 du D du II de l'article 1396, les mots : « ou à la société mentionnée au deuxième alinéa du I de l'article 141 de la loi n° 2006-1771 du 30 décembre 2006 de finances rectificative pour 2006 » sont supprimés.

II. – Le code général de la propriété des personnes publiques est ainsi modifié :

1° L'article L. 3211-7 est ainsi modifié :

a) Le V *bis* est abrogé ;

b) A la première phrase du premier alinéa du VI, les références : « aux V ou V *bis* » sont remplacées par la référence : « au V » ;

2° L'article L. 3211-7-1 est abrogé ;

3° L'article L. 3211-13-1 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa du I, les mots : « les articles L. 3211-7 et L. 3211-7-1 sont applicables » sont remplacés par les mots : « l'article L. 3211-7 est applicable » ;

b) Au dernier alinéa du même I, les références : « des articles L. 3211-7 et L. 3211-7-1 » sont remplacées par la référence : « de l'article L. 3211-7 » ;

c) A la première phrase du II, les références : « aux articles L. 3211-7 et L. 3211-7-1 » sont remplacées par les références : « à l'article L. 3211-7 » ;

d) A la fin de la seconde phrase du même II, les références : « des mêmes articles L. 3211-7 et L. 3211-7-1 » sont remplacées par la référence : « de l'article L. 3211-7 ».

III. – A la première phrase du dernier alinéa de l'article L. 211-2 du code de l'urbanisme, les mots : « à la société mentionnée au deuxième alinéa du I de l'article 141 de la loi n° 2006-1771 du 30 décembre 2006 de finances rectificative pour 2006, » sont supprimés.

IV. – Le I de l'article 141 de la loi n° 2006-1771 du 30 décembre 2006 de finances rectificative pour 2006 est ainsi modifié :

1° Le deuxième alinéa est supprimé ;

2° Le troisième alinéa est ainsi modifié :

a) Les références : « aux premier et deuxième alinéas » sont remplacées par la référence : « au premier alinéa » ;

b) Les références : « aux mêmes premier et deuxième alinéas » sont remplacées par la référence : « au même premier alinéa ».

Article 25

I. – A la deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, après le mot : « mixte », sont insérés les mots : « agréée mentionnée à l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation », les mots : « code de la construction et de l'habitation » sont remplacés par les mots : « même code » et, à la fin, les mots : « du même code » sont remplacés par les mots : « dudit code ».

II. – L'article L. 211-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Le troisième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Dans les parties actuellement urbanisées des communes couvertes par un plan d'occupation des sols devenu caduc en application de l'article L. 174-1, le droit de préemption prévu au deuxième alinéa de l'article L. 210-1 est maintenu. » ;

2° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Par dérogation au premier alinéa du même article L. 210-1, le droit de préemption institué dans les conditions prévues au présent article peut être exercé en vue de la relocalisation d'activités industrielles, commerciales, artisanales ou de services ainsi que pour le relogement d'occupants définitivement évincés d'un bien à usage d'habitation ou mixte en raison de la réalisation de travaux nécessaires à l'une des opérations d'aménagement définies au livre III du présent code. »

III. – A la fin de la première phrase du dernier alinéa de l'article L. 211-2 du code de l'urbanisme, les mots : « lorsque l'aliénation porte sur un des biens ou des droits affectés au logement » sont supprimés.

IV. – L'article L. 212-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° A la première phrase du premier alinéa et au troisième alinéa, le mot : « second » est remplacé par le mot : « deuxième » ;

2° Le dernier alinéa est complété par les mots : « ou, si la zone est située sur le territoire de plusieurs départements, par arrêté conjoint des représentants de l'Etat dans les départements concernés » ;

3° Sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :

« Des zones d'aménagement différé peuvent également être créées par délibération motivée de l'organe délibérant d'un établissement public territorial créé en application de l'article L. 5219-2 du code général des collectivités territoriales, en dehors des périmètres fixés par le conseil de la métropole du Grand Paris pour la mise en œuvre des opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain mentionnées à l'article L. 5219-1 du même code, après avis des communes dont le territoire est inclus en tout ou partie dans le périmètre de ces zones.

« En cas d'avis défavorable d'une commune, la zone d'aménagement différé ne peut être créée que par arrêté du représentant de l'Etat dans le département ou, si la zone est située sur le territoire de plusieurs départements, par arrêté conjoint des représentants de l'Etat dans les départements concernés. »

V. – Le troisième alinéa de l'article L. 240-1 du code de l'urbanisme est complété par une phrase ainsi rédigée : « Leur organe délibérant peut déléguer l'exercice de ce droit, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat. »

VI. – L'article L. 321-4 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Ils peuvent agir dans le cadre des emplacements réservés prévus à l'article L. 151-41 du présent code. Ils gèrent les procédures afférentes aux droits de délaissement prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6, à la demande des collectivités territoriales avec lesquelles ils ont conclu une convention en application du dernier alinéa de l'article L. 321-1. »

VII. – Après la deuxième phrase du quatrième alinéa de l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Ils sont également compétents pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens du même article L. 300-1, des biens fonciers ou immobiliers acquis. »

VIII. – L'article L. 5142-1 du code général de la propriété des personnes publiques est ainsi modifié :

1° A la première phrase du 3°, les mots : « , à leurs groupements ou à un établissement public d'aménagement créé en application du chapitre I^{er} du titre II du livre III du code de l'urbanisme » sont remplacés par les mots : « ou à leurs groupements » ;

2° Après le même 3°, il est inséré un 3° bis ainsi rédigé :

« 3° bis De cessions gratuites à l'établissement public foncier et d'aménagement de Guyane créé en application de l'article L. 321-36-1 du même code. Ces cessions doivent faire l'objet d'un accord préalable de la commune de situation des biens cédés ; ».

Article 26

Au premier alinéa de l'article L. 318-3 du code de l'urbanisme, après le mot : « habitations », sont insérés les mots : « et dans des zones d'activités ou commerciales ».

Article 27

Le chapitre II du titre II du livre III du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° La première phrase de l'article L. 322-3-2 est ainsi rédigée : « L'autorité administrative recueille, préalablement à la création de l'association, l'accord de l'assemblée délibérante de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme lorsque la commune concernée est couverte par un plan local d'urbanisme communal ou intercommunal. » ;

2° A la fin de la seconde phrase du même article L. 322-3-2, les mots : « du conseil municipal » sont remplacés par les mots : « de l'assemblée délibérante mentionnée à la première phrase » ;

3° La première phrase de l'article L. 322-6-1 est remplacée par deux phrases ainsi rédigées : « L'autorité administrative recueille, préalablement à l'approbation du plan de remembrement, l'accord de l'assemblée délibérante de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme lorsque la commune concernée est couverte par un plan local d'urbanisme communal ou intercommunal. Cet accord porte sur le plan de remembrement et sur les prescriptions d'urbanisme propres à l'opération. » ;

4° A la fin de la seconde phrase du même article L. 322-6-1, les mots : « du conseil municipal » sont remplacés par les mots : « de l'assemblée délibérante mentionnée à la première phrase ».

CHAPITRE III

FAVORISER LA TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS

Article 28

I. – L'article L. 152-6 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Au deuxième alinéa, les mots : « dans un objectif de mixité sociale » sont supprimés ;

2° Au début du 1°, de la première phrase du 2° et du 5°, sont ajoutés les mots : « Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, » ;

3° Au 3°, après le mot : « stationnement », sont insérés les mots : « et, dès lors que la commune ne fait pas l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, aux règles adoptées en application de l'article L. 151-15 du présent code, » et, après le mot : « limite », sont insérés les mots : « d'une majoration de 30 % ».

II. – Au troisième alinéa de l'article L. 145-4 du code de commerce, après le mot : « usage », sont insérés les mots : « , de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation ».

Article 29

Il est institué, sur l'ensemble du territoire et à titre expérimental, un dispositif visant à assurer la protection et la préservation de locaux vacants par l'occupation de résidents temporaires, notamment à des fins de logement, d'hébergement, d'insertion et d'accompagnement social.

Sont agréés par l'Etat, au vu de leurs compétences à mener des travaux d'aménagement et à organiser l'occupation de bâtiments par des résidents temporaires, les organismes publics, les organismes privés ou les associations qui mettent en place un dispositif d'occupation temporaire de locaux en vue d'en assurer la protection et la préservation.

Les opérations d'occupation temporaire de locaux en vue d'en assurer la protection et la préservation font l'objet d'une convention entre le propriétaire et un organisme public, un organisme privé ou une association qui s'engage à protéger et à préserver les locaux qui sont mis à sa disposition et à les rendre au propriétaire libres de toute occupation à l'échéance de la convention ou lors de la survenance d'un événement défini par celle-ci.

La convention est d'une durée maximale de trois ans et peut être prorogée par périodes d'un an, dès lors que le propriétaire justifie que, à l'issue de l'occupation du bâtiment par des résidents temporaires, le changement de destination initialement envisagé pour les locaux ne peut avoir lieu.

L'organisme ou l'association mentionné au troisième alinéa peut loger des résidents temporaires dans les locaux mis à sa disposition. Les engagements réciproques de l'organisme ou de l'association et de chaque occupant ainsi que la finalité de l'occupation figurent dans un contrat de résidence temporaire, dont la forme et les stipulations sont définies et encadrées par décret en Conseil d'Etat.

Le contrat de résidence temporaire est conclu ou renouvelé pour une durée minimale fixée par décret en Conseil d'Etat. Il peut prévoir le versement par le résident à l'organisme ou à l'association mentionné au même troisième alinéa d'une redevance dont le montant maximal est fixé par décret en Conseil d'Etat.

La rupture anticipée du contrat par l'organisme ou l'association mentionné audit troisième alinéa est soumise à des règles de préavis, de notification et de motivation définies par décret en Conseil d'Etat. Cette rupture ne peut être opérée que pour un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le résident de l'une des obligations lui incombant ou l'arrivée à terme de la convention survenue dans les conditions fixées au même troisième alinéa.

L'arrivée à terme du contrat de résidence temporaire ou sa rupture dans les conditions prévues aux sixième et septième alinéas déchoit le résident de tout titre d'occupation, nonobstant toutes dispositions en vigueur, notamment celles du chapitre III du titre I^{er} du livre VI du code de la construction et de l'habitation et 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'agrément de l'Etat est subordonné à des engagements de l'organisme ou de l'association mentionné au troisième alinéa du présent article quant aux caractéristiques des résidents temporaires, et notamment à des engagements en faveur des personnes mentionnées au premier alinéa de l'article L. 345-2-2 du code de l'action sociale et des familles. Ces engagements ne peuvent être définis qu'au regard du nombre total de places de logement et d'hébergement mises à disposition par l'organisme ou l'association agréé. Ces engagements peuvent être définis en fonction des besoins des territoires. Le non-respect de ces engagements par l'association ou l'organisme peut conduire au retrait de l'agrément mentionné au deuxième alinéa du présent article.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions et modalités d'application du présent article.

Les conventions et contrats de résidence temporaire passés en application du présent article ne peuvent porter effet au-delà du 31 décembre 2023. Le présent dispositif expérimental est suivi et évalué par les services de l'Etat chargés d'agréer les opérations. Le Gouvernement remet au Parlement, au plus tard six mois avant le terme de l'expérimentation, un rapport d'évaluation du dispositif.

Article 30

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

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

2° L'article L. 122-1 est ainsi rédigé :

« Art. L. 122-1. – Les travaux qui conduisent à la création, à l'aménagement, à la modification ou au changement de destination d'un immeuble de moyenne hauteur ou d'un immeuble de grande hauteur doivent être conformes aux règles de sécurité fixées, pour chacun de ces types d'immeubles, par décret en Conseil d'Etat.

« Les travaux qui conduisent à la création, à l'aménagement, à la modification ou au changement de destination d'un immeuble de moyenne hauteur ou d'un immeuble de grande hauteur ne peuvent être exécutés qu'après autorisation de l'autorité chargée de la police de la sécurité, qui vérifie leur conformité aux règles prévues, pour le type d'immeubles concerné, par le décret en Conseil d'Etat mentionné au premier alinéa.

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

3° L'article L. 122-2 est abrogé.

Article 31

Sous réserve des décisions juridictionnelles passées en force de chose jugée, les autorisations de construire portant sur des bâtiments exclusivement à usage d'habitation, délivrées antérieurement à la publication de la présente loi, sont validées en tant que leur existence ou leur légalité serait contestée au motif que, lorsque le dernier étage de ces bâtiments est un ou plusieurs duplex ou triplex, le niveau de plancher à retenir pour apprécier s'ils constituent ou non un immeuble de grande hauteur, au sens de l'article R. 122-2 du code de la construction et de l'habitation, est la partie supérieure du ou des duplex ou triplex, et non le plancher bas du ou des logements, comme le prévoit le 5° de l'article 3 de l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation.

Les mêmes autorisations de construire sont validées jusqu'à la publication dans le code de la construction et de l'habitation de nouvelles dispositions particulières concernant les duplex et triplex et, au plus tard, jusqu'au terme d'un délai de trois mois à compter de la promulgation de la présente loi.

La conformité des bâtiments concernés, qui ne constituent pas des immeubles de grande hauteur, ne peut être contestée au motif mentionné au premier alinéa du présent article jusqu'à la publication des nouvelles dispositions prévues au deuxième alinéa.

Article 32

Le chapitre II du titre IV du livre VI du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° L'article L. 642-1 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « , pour une durée d'un an au moins et de six ans au plus, » sont supprimés et les mots : « conférant l'usage de ces locaux » sont remplacés par les mots : « en conférant l'usage » ;

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

« Avant de procéder à la réquisition, le représentant de l'Etat dans le département informe le maire de la commune d'implantation des locaux de son intention de procéder à la réquisition et recueille son avis sur celle-ci, dans les conditions prévues à l'article L. 642-9.

« Lorsque ces locaux sont situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville au sens de l'article 5 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, la réquisition n'est possible qu'après l'accord du maire de la commune où les locaux sont implantés, selon des modalités précisées par décret en Conseil d'Etat. » ;

c) A la fin du deuxième alinéa, les mots : « visées à l'article L. 642-5 » sont remplacés par les mots : « mentionnées au premier alinéa de l'article L. 642-5 du présent code ou de les utiliser pour assurer l'hébergement d'urgence de personnes sans abri mentionnées à l'article L. 345-2-2 du code de l'action sociale et des familles » ;

d) A la fin de la première phrase du troisième alinéa, les mots : « de confort et d'habitabilité » sont remplacés par les mots : « requises en fonction de l'usage prévu pour les locaux » ;

e) L'avant-dernier alinéa est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« Lorsque les locaux sont réquisitionnés dans l'objectif d'assurer l'hébergement d'urgence de personnes sans abri mentionnées au quatrième alinéa du présent article, la durée de la réquisition ne peut excéder deux ans. Toutefois, lorsque l'importance des travaux mentionnés au cinquième alinéa le justifie, elle peut être supérieure à deux ans, sans dépasser quatre ans.

« Dans les autres cas, la durée de la réquisition est comprise entre un an et six ans. Toutefois, lorsque l'importance des travaux mentionnés au même cinquième alinéa le justifie, elle peut être supérieure à six ans, sans dépasser douze ans. » ;

2° L'article L. 642-3 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est ainsi rédigé :

« Lorsque la réquisition a pour objet d'assurer le logement de personnes mentionnées au premier alinéa de l'article L. 642-5, l'attributaire de la réquisition peut être : » ;

b) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque la réquisition a pour objet d'assurer l'hébergement d'urgence de personnes sans abri, l'attributaire de la réquisition est un organisme conventionné par l'Etat à cette fin. » ;

3° A l'article L. 642-4, après la référence : « 5° », sont insérés les mots : « et au dernier alinéa » ;

4° L'article L. 642-5 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les locaux peuvent également être occupés à des fins d'hébergement d'urgence de personnes sans abri, mentionnées au quatrième alinéa de l'article L. 642-1 du présent code, dans les conditions prévues par le code de l'action sociale et des familles. » ;

5° Le premier alinéa de l'article L. 642-9 est ainsi rédigé :

« Au plus tard un mois avant le début de la réquisition, le représentant de l'Etat dans le département informe le maire de la commune d'implantation des locaux de son intention de procéder à la réquisition et recueille son avis sur celle-ci. Il transmet au maire les informations dont il dispose relatives à l'usage prévu pour les locaux, à l'attributaire et aux bénéficiaires envisagés pour la réquisition. Le représentant de l'Etat dans le département notifie au titulaire du droit d'usage des locaux son intention de procéder à la réquisition. » ;

6° L'article L. 642-15 est ainsi modifié :

a) Au début de la première phrase du deuxième alinéa, sont ajoutés les mots : « Lorsque les locaux sont donnés à bail à un bénéficiaire mentionné au premier alinéa de l'article L. 642-5, » ;

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

« Lorsque les locaux sont réquisitionnés à des fins d'hébergement d'urgence, cette indemnité est équivalente au loyer défini au même article L. 642-23, déduction faite de l'amortissement du montant des travaux nécessaires et payés par l'attributaire pour satisfaire aux normes minimales requises. Lorsque le montant de l'amortissement des travaux est supérieur au loyer défini audit article L. 642-23, aucune somme ne peut être perçue auprès du titulaire du droit d'usage. » ;

c) A la fin du dernier alinéa, les mots : « de cet amortissement et du calcul des frais de gestion » sont remplacés par les mots : « de l'amortissement et du calcul des frais de gestion mentionnés aux deuxième et troisième alinéas du présent article » ;

7° Au premier alinéa de l'article L. 642-23, le mot : « habitable » est supprimé ;

8° La section 4 est complétée par un article L. 642-27-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 642-27-1. – Pour la présente section, le bénéficiaire de la réquisition est l'une des personnes mentionnées au premier alinéa de l'article L. 642-5. »

Article 33

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

1° Le premier alinéa de l'article L. 641-1 est ainsi rédigé :

« Après avis du maire, le représentant de l'Etat dans le département peut procéder, par voie de réquisition, pour une durée maximale d'un an renouvelable, à la prise de possession partielle ou totale des locaux vacants, en vue de les attribuer aux personnes mentionnées à l'article L. 641-2. » ;

2° Le premier alinéa de l'article L. 641-3 est ainsi modifié :

a) Les mots : « au service municipal du logement » sont remplacés par les mots : « auprès du représentant de l'Etat dans le département » ;

b) Les mots : « ci-dessus désignées » sont remplacés par les mots : « mentionnées à l'article L. 641-2 » ;

3° A l'article L. 641-5, les mots : « service municipal du logement » sont remplacés par les mots : « représentant de l'Etat dans le département » ;

4° Le premier alinéa de l'article L. 641-7 est ainsi rédigé :

« Le montant de l'indemnité est fixé selon les modalités définies à l'article L. 642-23. »

CHAPITRE IV

SIMPLIFIER ET AMÉLIORER LES PROCÉDURES D'URBANISME

Article 34

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

« Le plan d'occupation des sols immédiatement antérieur redevient applicable pour une durée de vingt-quatre mois à compter de la date de cette annulation ou de cette déclaration d'illégalité. Il ne peut durant cette période faire l'objet d'aucune procédure d'évolution.

« A défaut de plan local d'urbanisme ou de carte communale exécutoire à l'issue de cette période, le règlement national d'urbanisme s'applique sur le territoire communal. »

Article 35

L'article L. 153-12 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, le débat prévu au premier alinéa du présent article au sein des conseils municipaux des communes membres est réputé tenu s'il n'a pas eu lieu au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. »

Article 36

I. – A l'avant-dernier alinéa de l'article L. 141-3 du code de l'urbanisme, les mots : « l'approbation du » sont remplacés par les mots : « l'arrêt du projet de ».

II. – Le I n'est pas applicable aux schémas de cohérence territoriale dont la procédure est à un stade postérieur à l'arrêt, à la date de la publication de la présente loi.

Article 37

I. – A la première phrase de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, les mots : « l'approbation du » sont remplacés par les mots : « l'arrêt du projet de ».

II. – Le I :

1° N'est pas applicable aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration ou la révision a été prescrite avant la publication de la présente loi ;

2° Est applicable à l'élaboration du plan local d'urbanisme ou à la prochaine révision du plan local d'urbanisme effectuée en application des articles L. 153-31 ou L. 151-34 du code de l'urbanisme.

Article 38

I. – Le *b* du 1° de l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme est complété par les mots : « , la lutte contre l'étalement urbain ».

II. – Au 1° du I de l'article L. 151-7 du code de l'urbanisme, après le mot : « urbain », sont insérés les mots : « , favoriser la densification ».

Article 39

L'article L. 161-4 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« *Art. L. 161-4.* – La carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception :

« 1° De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ainsi que de l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant ;

« 2° Des constructions et installations nécessaires :

« *a)* A des équipements collectifs ;

« *b)* A l'exploitation agricole ou forestière, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;

« *c)* A la mise en valeur des ressources naturelles ;

« *d)* Au stockage et à l'entretien du matériel des coopératives d'utilisation de matériel agricole.

« Les constructions et installations mentionnées au 2° ne peuvent être autorisées que lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou des paysages.

« Les constructions et installations mentionnées aux *b* et *d* du même 2° sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. »

Article 40

L'article L. 151-13 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

Article 41

Le livre I^{er} du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Après le 2° de l'article L. 111-4, il est inséré un 2° *bis* ainsi rédigé :

« 2° *bis* Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées. Ces constructions et installations ne peuvent pas être autorisées dans les zones naturelles, ni porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ; »

2° L'article L. 151-11 est ainsi modifié :

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

b) Il est ajouté un II ainsi rédigé :

« II. – Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. »

Article 42

I. – La section 1 du chapitre I^{er} du titre II du livre I^{er} du code de l'urbanisme est ainsi modifiée :

1° L'article L. 121-3 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le schéma de cohérence territoriale précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L. 121-8, et en définit la localisation. » ;

2° L'article L. 121-8 est ainsi modifié :

a) A la fin, les mots : « soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement » sont remplacés par les mots : « en continuité avec les agglomérations et villages existants » ;

b) Sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :

« Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

« L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. »

II. – Il peut être recouru, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites :

1° A la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 143-37 à L. 143-39 du code de l'urbanisme, afin de modifier le contenu du schéma de cohérence territoriale pour la mise en œuvre de la seconde phrase du second alinéa de l'article L. 121-3 du même code ou du deuxième alinéa de l'article L. 121-8 dudit code, et à condition que cette procédure ait été engagée avant le 31 décembre 2021 ;

2° A la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48 du même code, afin de modifier le contenu du plan local d'urbanisme pour la mise en œuvre du deuxième alinéa de l'article L. 121-8 dudit code, et à condition que cette procédure ait été engagée avant le 31 décembre 2021.

III. – Jusqu'au 31 décembre 2021, des constructions et installations qui n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre du bâti existant, ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti, peuvent être

autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature des paysages et des sites, dans les secteurs mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction résultant de la présente loi, mais non identifiés par le schéma de cohérence territoriale ou non délimités par le plan local d'urbanisme en l'absence de modification ou de révision de ces documents initiée postérieurement à la publication de la présente loi.

IV. – Dans les communes de la collectivité de Corse n'appartenant pas au périmètre d'un schéma de cohérence territoriale en vigueur, pour l'application du second alinéa de l'article L. 121-3 du code de l'urbanisme, de l'article L. 121-8 du même code et du III du présent article, le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse peut se substituer à ce schéma.

V. – Le *a* du 2° du I s'applique sans préjudice des autorisations d'urbanisme délivrées avant la publication de la présente loi. Le même *a* ne s'applique pas aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées avant le 31 décembre 2021 ni aux révisions, mises en compatibilité ou modifications de documents d'urbanisme approuvées avant cette date.

Article 43

L'article L. 121-10 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« *Art. L. 121-10.* – Par dérogation à l'article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

« Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.

« L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

« Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit. »

Article 44

Après l'article L. 121-5 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 121-5-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 121-5-1.* – Dans les zones non interconnectées au réseau électrique métropolitain continental dont la largeur est inférieure à dix kilomètres au maximum, les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir d'énergies renouvelables peuvent être autorisés par dérogation aux dispositions du présent chapitre, après accord du représentant de l'Etat dans la région.

« L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Article 45

I. – L'article L. 121-24 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Les deux premiers alinéas sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

« Des aménagements légers, dont la liste limitative et les caractéristiques sont définies par décret en Conseil d'Etat, peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site. » ;

2° La première phrase du dernier alinéa est complétée par les mots : « et à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

II. – Après le II de l'article L. 4424-12 du code général des collectivités territoriales, il est inséré un II *bis* ainsi rédigé :

« *II bis.* – Dans les communes soumises simultanément aux chapitres I^{er} et II du titre II du livre I^{er} du code de l'urbanisme, l'article L. 121-8 du même code ne s'applique pas dans les secteurs, situés en dehors des espaces proches du rivage, déterminés par le plan d'aménagement et de développement durable de Corse et délimités par le plan local d'urbanisme. La détermination de ces secteurs est soumise à l'accord du représentant de l'Etat dans le département après avis du conseil des sites de Corse. »

Article 46

I. – Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par voie d'ordonnance, dans un délai de dix-huit mois à compter de la promulgation de la présente loi, toute mesure relevant du domaine de la loi propre à limiter et simplifier à compter du 1^{er} avril 2021 les obligations de compatibilité et de prise en compte pour les documents d'urbanisme :

1° En réduisant le nombre des documents opposables aux schémas de cohérence territoriale, aux plans locaux d'urbanisme et aux documents d'urbanisme en tenant lieu, ainsi qu'aux cartes communales. Les chartes des parcs naturels régionaux prévus à l'article L. 333-1 du code de l'environnement ne sont pas comprises dans cette réduction ;

2° En prévoyant les conditions et modalités de cette opposabilité, notamment en supprimant le lien de prise en compte au profit de la seule compatibilité ;

3° En prévoyant les modifications des dispositions du chapitre I^{er} du titre IV du livre I^{er} du code de l'urbanisme relatives au contenu du schéma de cohérence territoriale rendues nécessaires par les évolutions prévues aux 1° et 2° du présent article ;

4° En prévoyant les mesures de coordination rendues nécessaires par le 2° pour l'adaptation du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ainsi que les modalités d'application dans le temps de ces mesures à ce schéma ;

5° En prévoyant que seuls le projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation du plan local d'urbanisme qui concernent l'ensemble du territoire couvert par ledit plan doivent être compatibles avec le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale.

II. – Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par voie d'ordonnance, dans un délai de dix-huit mois à compter de la promulgation de la présente loi, toute mesure de nature législative propre à adapter à compter du 1^{er} avril 2021 l'objet, le périmètre et le contenu du schéma de cohérence territoriale prévu à l'article L. 141-1 du code de l'urbanisme, afin de tirer les conséquences de la création du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales et du transfert de la compétence en matière de plan local d'urbanisme aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre.

III. – Un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois à compter de la publication de chacune des ordonnances prévues aux I et II du présent article.

Article 47

Les trois derniers alinéas de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme sont supprimés.

Article 48

Le deuxième alinéa de l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme est supprimé.

Article 49

Les trois premiers alinéas de l'article L. 442-14 du code de l'urbanisme sont remplacés par deux alinéas ainsi rédigés :

« Lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de non-opposition à la déclaration préalable, et ce pendant cinq ans à compter de cette même date.

« Lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat. »

Article 50

Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par voie d'ordonnance, dans un délai de douze mois à compter de la promulgation de la présente loi, toute mesure relevant du domaine de la loi visant à actualiser, clarifier, simplifier et compléter à compter du 1^{er} mars 2020 le régime juridique des schémas d'aménagement régional prévus aux articles L. 4433-7 à L. 4433-11 du code général des collectivités territoriales :

1° En redéfinissant le plan de ces dispositions et en améliorant la rédaction afin de supprimer les difficultés d'intelligibilité du régime actuel ;

2° En supprimant les dispositions obsolètes et en prenant en compte les trois types de collectivités concernées ;

3° En modifiant le contenu du schéma d'aménagement régional et en redéfinissant ses effets, notamment en ce qu'il tient lieu de schéma de mise en valeur de la mer, de schéma régional de cohérence écologique et de schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie ;

4° En modifiant la liste des normes et documents avec lesquels le schéma d'aménagement régional doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte, en harmonisant les modalités de mise en compatibilité et en procédant aux modifications qui seraient rendues nécessaires pour mieux définir son articulation avec les autres documents de planification et d'urbanisme ;

5° En simplifiant certaines modalités procédurales relatives à son élaboration et son évolution ainsi qu'à son approbation.

Un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois à compter de la publication de l'ordonnance.

Article 51

I. – Le XII de l'article 59 de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République est ainsi rédigé :

« XII. – Le transfert à la métropole du Grand Paris des compétences mentionnées aux *b* et *d* du 2° du II de l'article L. 5219-1 du code général des collectivités territoriales intervient à la date à laquelle le plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement est rendu exécutoire en application du dixième alinéa du V du même article L. 5219-1.

« Sans préjudice du II dudit article L. 5219-1 et du V de l'article L. 5219-5 du même code, jusqu'à leur transfert à la métropole du Grand Paris, les compétences mentionnées aux *b* et *d* du 2° du II de l'article L. 5219-1 dudit code sont exercées :

« 1° Par l'établissement public territorial dans les mêmes conditions et dans les seuls périmètres correspondant à ceux de chacun des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre existants au 31 décembre 2015 ;

« 2° Ou par les communes dans les autres cas. »

II. – L'article 113 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté est ainsi rédigé :

« Art. 113. – La métropole du Grand Paris est considérée, jusqu'à ce que le plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement soit rendu exécutoire en application du dixième alinéa du V de l'article L. 5219-1 du code général des collectivités territoriales, comme dotée d'un programme local de l'habitat exécutoire reprenant les orientations et le programme d'action des programmes locaux de l'habitat approuvés au 31 décembre 2015. »

III. – Après le VI de l'article L. 5219-5 du code général des collectivités territoriales, il est inséré un VI *bis* ainsi rédigé :

« VI *bis*. – L'établissement public territorial peut confier la création ou la gestion de certains équipements ou services relevant de ses attributions à une ou plusieurs communes membres, par convention avec la ou les communes concernées.

« Dans les mêmes conditions, les communes membres d'un établissement public territorial peuvent confier par convention audit établissement public territorial la création ou la gestion de certains équipements ou services relevant de leurs attributions. »

Article 52

[Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil constitutionnel n° 2018-772 DC du 15 novembre 2018.]

Article 53

[Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil constitutionnel n° 2018-772 DC du 15 novembre 2018.]

Article 54

Après le II de l'article 102 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 précitée, il est inséré un II *bis* ainsi rédigé :

« II *bis*. – Les dispositions modifiées par le II ne sont pas opposables aux plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programmes locaux de l'habitat arrêtés ou approuvés avant le 31 mars 2018. Ces plans sont adaptés pour intégrer les dispositions précitées dans un délai de deux ans après avoir été rendus exécutoires ou de trois ans si cette mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme. »

Article 55

Le chapitre IV du titre II du livre III du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° A la première phrase du premier alinéa de l'article L. 324-2, les mots : « , dotés de la compétence en matière de programme local de l'habitat, » sont remplacés par les mots : « à fiscalité propre » ;

2° Au premier alinéa de l'article L. 324-2-1 A, les mots : « doté de la compétence en matière de programme local de l'habitat » sont remplacés par les mots : « à fiscalité propre ».

Article 56

I. – L'article L. 621-31 du code du patrimoine est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, après le mot : « France », sont insérés les mots : « ou de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale » ;

2° Le même premier alinéa est ainsi modifié :

a) Après le mot : « concernées », la fin est supprimée ;

b) Sont ajoutées deux phrases ainsi rédigées : « Lorsque la proposition émane de l'architecte des Bâtiments de France, elle est soumise à l'accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale. Lorsque la proposition émane de ladite autorité, elle est soumise à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France. » ;

3° Au deuxième alinéa, après le mot : « accord », sont insérés les mots : « de l'architecte des Bâtiments de France ou » ;

4° Au même deuxième alinéa, après le mot : « communale, », sont insérés les mots : « prévu au premier alinéa, ».

II. – A la fin du dernier alinéa de l'article L. 621-32 du code du patrimoine, la référence : « à l'article L. 632-2 du présent code » est remplacée par les références : « aux articles L. 632-2 et L. 632-2-1 ».

III. – L'article L. 632-2 du code du patrimoine est ainsi modifié :

1° Les premier et deuxième alinéas du I sont remplacés par quatre alinéas ainsi rédigés :

« I. – L'autorisation prévue à l'article L. 632-1 est, sous réserve de l'article L. 632-2-1, subordonnée à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France, le cas échéant assorti de prescriptions motivées. A ce titre, ce dernier s'assure du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant. Il s'assure, le cas échéant, du respect des règles du plan de sauvegarde et de mise en valeur ou du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine. Tout avis défavorable de l'architecte des Bâtiments de France rendu dans le cadre de la procédure prévue au présent alinéa comporte une mention informative sur les possibilités de recours à son encontre et sur les modalités de ce recours.

« Le permis de construire, le permis de démolir, le permis d'aménager, l'absence d'opposition à déclaration préalable, l'autorisation environnementale prévue à l'article L. 181-1 du code de l'environnement ou l'autorisation prévue au titre des sites classés en application de l'article L. 341-10 du même code tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 632-1 du présent code si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord, dans les conditions prévues au premier alinéa du présent I.

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

« L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation peut proposer un projet de décision à l'architecte des Bâtiments de France. Celui-ci émet un avis consultatif sur le projet de décision et peut proposer des modifications, le cas échéant après étude conjointe du dossier. » ;

2° La seconde phrase du II est remplacée par trois phrases ainsi rédigées : « En cas de silence, l'autorité administrative est réputée avoir approuvé ce projet de décision. La décision explicite de l'autorité administrative est mise à la disposition du public. En cas de décision tacite, l'autorisation délivrée par l'autorité compétente en fait mention. » ;

3° Après la deuxième phrase du III, sont insérées deux phrases ainsi rédigées : « Dans le cadre de ce recours, le demandeur peut faire appel à un médiateur désigné par le président de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture parmi les membres de cette commission titulaires d'un mandat électif. Dans ce cas, l'autorité administrative statue après avis de ce médiateur. »

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

« Art. L. 632-2-1. – Par exception au I de l'article L. 632-2, l'autorisation prévue à l'article L. 632-1 est soumise à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France lorsqu'elle porte sur :

« 1° Des antennes relais de radiotéléphonie mobile ou de diffusion du très haut débit par voie hertzienne et leurs systèmes d'accroche ainsi que leurs locaux et installations techniques ;

« 2° Des opérations mentionnées au second alinéa de l'article L. 522-1 du code de la construction et de l'habitation ;

« 3° Des mesures prescrites pour les immeubles à usage d'habitation déclarés insalubres à titre irrémédiable en application de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique ;

« 4° Des mesures prescrites pour des immeubles à usage d'habitation menaçant ruine ayant fait l'objet d'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation et assorti d'une ordonnance de démolition ou d'interdiction définitive d'habiter.

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

V. – Au début du premier alinéa de l'article L. 632-3 du code du patrimoine, les mots : « Les articles L. 632-1 et L. 632-2 ne sont pas applicables » sont remplacés par les mots : « Le présent chapitre n'est pas applicable ».

VI. – Les dispositions du présent article s'appliquent aux demandes d'autorisation prévues aux articles L. 621-32, L. 632-1 et L. 632-2 du code du patrimoine ainsi qu'aux demandes pour lesquelles cette autorisation est requise qui sont déposées à compter du lendemain de la publication de la présente loi.

Article 57

Après le premier alinéa de l'article L. 423-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le dossier joint à ces demandes et déclarations ne peut comprendre que les pièces nécessaires à la vérification du respect du droit de l'Union européenne, des règles relatives à l'utilisation des sols et à l'implantation, à la destination, à la nature, à l'architecture, aux dimensions et à l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords ainsi que des dispositions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique ou relevant d'une autre législation dans les cas prévus au chapitre V du présent titre. »

Article 58

L'article L. 424-5 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« La délivrance antérieure d'une autorisation d'urbanisme sur un terrain donné ne fait pas obstacle au dépôt par le même bénéficiaire de ladite autorisation d'une nouvelle demande d'autorisation visant le même terrain. Le dépôt de cette nouvelle demande d'autorisation ne nécessite pas d'obtenir le retrait de l'autorisation précédemment délivrée et n'emporte pas retrait implicite de cette dernière. »

Article 59

L'avant-dernier alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme est complété par une phrase ainsi rédigée :
« Le certificat d'urbanisme précise alors expressément laquelle ou lesquelles des circonstances prévues aux deuxième à sixième alinéas de l'article L. 424-1 permettraient d'opposer le sursis à statuer. »

Article 60

L'article L. 425-14 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« *Art. L. 425-14.* – Sans préjudice du second alinéa de l'article L. 181-30 du code de l'environnement, lorsque le projet est soumis à autorisation environnementale, en application du chapitre unique du titre VIII du livre I^{er} du même code, ou à déclaration, en application de la section 1 du chapitre IV du titre I^{er} du livre II dudit code, le permis ou la décision de non-opposition à déclaration préalable ne peut pas être mis en œuvre :

« 1^o Avant la délivrance de l'autorisation environnementale mentionnée à l'article L. 181-1 du même code ;

« 2^o Avant la décision d'acceptation, pour les installations, ouvrages, travaux et activités soumis à déclaration en application du II de l'article L. 214-3 du même code. »

Article 61

I. – Après le premier alinéa de l'article 15 de la loi n° 2018-202 du 26 mars 2018 précitée, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Il peut être dérogé, afin d'autoriser l'état provisoire du projet, aux exigences définies au premier alinéa de l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme, à l'exception de l'application des règles relatives à la préservation de la sécurité et de la salubrité publiques et sous réserve du respect de ces exigences par l'état définitif du projet. Dans ce cas, le permis de construire ou d'aménager indique les prescriptions auxquelles il est dérogé et les motifs justifiant cette dérogation au regard de l'objet de la règle en cause et de l'utilisation provisoire de la construction ou de l'aménagement.

« Le bénéficiaire du permis de construire ou d'aménager dispose d'un délai maximal de trois ans à compter de la date de la cérémonie de clôture des jeux Paralympiques pour réaliser le projet dans son état définitif. A défaut, ce bénéficiaire ou son ayant droit doit procéder, sans indemnité, dans un nouveau délai d'un an, à l'enlèvement de la construction ou à la suppression de l'aménagement et remettre, à ses frais, le terrain en l'état. En cas d'inobservation par le bénéficiaire ou son ayant droit de ce second délai, les peines prévues au premier alinéa de l'article L. 480-4 du code de l'urbanisme lui sont applicables. Les articles L. 480-1, L. 480-5 à L. 480-9, L. 480-12 et L. 480-14 du même code sont également applicables. »

II. – L'article 15 de la loi n° 2018-202 du 26 mars 2018 relative à l'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 est applicable aux projets de construction et d'aménagement nécessaires à la préparation, à l'organisation ou au déroulement des championnats du monde de ski alpin 2023. Pour l'application du troisième alinéa du même article 15 à ces projets, le délai maximal de trois ans pour réaliser le projet dans son état définitif court à compter de la date de la cérémonie de clôture des championnats du monde de ski alpin 2023.

Article 62

I. – Les articles L. 423-2 et L. 423-3 du code de l'urbanisme sont ainsi rétablis :

« *Art. L. 423-2.* – Les pièces des dossiers des demandes de permis et des déclarations préalables sont mises à la disposition de l'administration à des fins de contrôle, de traitement des taxes d'urbanisme, de suivi des changements relatifs aux propriétés bâties dans le cadre de l'assiette de la fiscalité directe locale, de mise en œuvre et de suivi des politiques publiques basées sur la construction neuve et de statistiques.

« Les modalités et conditions dans lesquelles l'autorité mentionnée à l'article L. 422-1 transmet aux autorités administratives compétentes les informations contenues dans ces demandes et déclarations sont précisées par le décret prévu à l'article L. 426-1.

« *Art. L. 423-3.* – Les communes dont le nombre total d'habitants est supérieur à 3 500 disposent d'une téléprocédure spécifique leur permettant de recevoir et d'instruire sous forme dématérialisée les demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter du 1^{er} janvier 2022. Cette téléprocédure peut être mutualisée au travers du service en charge de l'instruction des actes d'urbanisme.

« Un arrêté pris par le ministre chargé de l'urbanisme définit les modalités de mise en œuvre de cette téléprocédure. »

II. – La seconde phrase de l'article L. 426-1 du code de l'urbanisme est supprimée.

III. – L'article L. 423-1 du code de l'urbanisme est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« L'organe délibérant de la commune mentionnée à l'article L. 422-1 ou de l'établissement public de coopération intercommunale mentionné à l'article L. 422-3 peut confier l'instruction des demandes mentionnées au premier alinéa du présent article à un ou plusieurs prestataires privés, dans la mesure où l'autorité de délivrance mentionnée au même premier alinéa conserve la compétence de signature des actes d'instruction. Ces prestataires privés ne peuvent pas se voir confier des missions qui les exposeraient à un intérêt privé de nature à influencer, ou paraître influencer, l'exercice indépendant, impartial et objectif de leurs fonctions. Ils agissent sous la responsabilité de l'autorité mentionnée au sixième alinéa, et celle-ci garde l'entière liberté de ne pas suivre la proposition du ou des prestataires. Les missions confiées en application du présent alinéa ne doivent entraîner aucune charge financière pour les pétitionnaires.

« Les modalités d'application de l'avant-dernier alinéa du présent article sont précisées par un décret en Conseil d'Etat. »

CHAPITRE V

SIMPLIFIER L'ACTE DE CONSTRUIRE

Article 63

I. – A la première phrase du premier alinéa de l'article L. 431-3 du code de l'urbanisme, après le mot : « agricoles », sont insérés les mots : « et les coopératives d'utilisation de matériel agricole ».

II. – A la première phrase du premier alinéa de l'article 4 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, après le mot : « agricoles », sont insérés les mots : « et les coopératives d'utilisation de matériel agricole ».

Article 64

I. – L'article L. 111-7-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« *Art. L. 111-7-1.* – Des décrets en Conseil d'Etat, pris après avis du Conseil national consultatif des personnes handicapées, fixent les modalités relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées prévue à l'article L. 111-7 que doivent respecter les bâtiments ou parties de bâtiments nouveaux. Ils précisent, en particulier :

« 1° Les modalités particulières applicables à la construction de bâtiments d'habitation collectifs ainsi que les conditions dans lesquelles, en fonction des caractéristiques de ces bâtiments, 20 % de leurs logements, et au moins un logement, sont accessibles tandis que les autres logements sont évolutifs.

« La conception des logements évolutifs doit permettre la redistribution des volumes pour garantir l'accessibilité ultérieure de l'unité de vie, à l'issue de travaux simples. Est considéré comme étant évolutif tout logement dans les bâtiments d'habitation collectifs répondant aux caractéristiques suivantes :

« a) Une personne en situation de handicap doit pouvoir accéder au logement, se rendre par un cheminement accessible dans le séjour et le cabinet d'aisance, dont les aménagements et les équipements doivent être accessibles, et en ressortir ;

« b) La mise en accessibilité des pièces composant l'unité de vie du logement est réalisable ultérieurement par des travaux simples ;

« 2° Les modalités particulières applicables à la construction de maisons individuelles ;

« 3° Les modalités particulières applicables à la construction de logements vendus en l'état futur d'achèvement et faisant l'objet de travaux modificatifs de l'acquéreur ;

« 4° Les modalités particulières applicables à la construction de logements locatifs sociaux édifiés et gérés par les organismes et les sociétés mentionnés aux articles L. 365-2, L. 411-2 et L. 481-1, ainsi que les modalités selon lesquelles ces organismes et sociétés garantissent la mise en accessibilité des logements évolutifs en vue de leur occupation par des personnes handicapées, notamment les modalités techniques de réalisation des travaux simples de mise en accessibilité. Ces travaux doivent être exécutés dans un délai raisonnable et sont à la charge financière des bailleurs, sans préjudice des éventuelles aides que ces derniers peuvent recevoir pour ces travaux ;

« 5° Les modalités particulières applicables à la construction de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente, ainsi que les exigences relatives aux prestations que ces logements doivent fournir aux personnes handicapées. Ces mesures sont soumises à l'accord du représentant de l'Etat dans le département, après avis de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité. »

II. – Au premier alinéa de l'article L. 111-8-3-2 du code de la construction et de l'habitation, la référence : « troisième alinéa » est remplacée par la référence : « 5° ».

III. – Au deuxième alinéa de l'article L. 441 du code de la construction et de l'habitation, après le mot : « social », sont insérés les mots : « , en facilitant l'accès des personnes handicapées à des logements adaptés ».

IV. – Dans un délai de cinq ans à compter de la promulgation de la présente loi, le Gouvernement remet au Parlement un rapport évaluant l'application des mesures prévues au 1° de l'article L. 111-7-1 du code de la construction et de l'habitation.

V. – A la quatrième phrase du f de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, le mot : « quatre » est remplacé par le mot : « deux ».

Article 65

Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est habilité à prendre par voie d'ordonnance, dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la présente loi, toute mesure relevant du domaine de la loi visant à adapter le régime applicable au contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan lorsque le constructeur assure la fabrication, la pose et l'assemblage sur le chantier d'éléments préfabriqués pour réaliser l'ouvrage.

Un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois à compter de la publication de l'ordonnance.

Article 66

[Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil constitutionnel n° 2018-772 DC du 15 novembre 2018.]

Article 67

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

« Art. L. 111-1-1. – La préfabrication consiste à concevoir et réaliser un ouvrage à partir d'éléments préfabriqués assemblés, installés et mis en œuvre sur le chantier.

« Ces éléments préfabriqués font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos et de couvert de la construction et peuvent intégrer l'isolation et les réserves pour les réseaux divers. Ils sont produits sur un site qui peut être soit une usine ou un atelier, soit une installation temporaire jouxtant le chantier. »

Article 68

I. – La section 10 du chapitre II du titre I^{er} du livre I^{er} du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :

1° Au début, est ajoutée une sous-section 1 intitulée : « Prévention des risques sismiques et cycloniques », qui comprend les articles L. 112-18 et L. 112-19 ;

2° Est ajoutée une sous-section 2 ainsi rédigée :

« Sous-section 2

« Prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

« Art. L. 112-20. – La présente sous-section s'applique dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Ces zones sont définies par arrêté des ministres chargés de la construction et de la prévention des risques majeurs.

« Art. L. 112-21. – En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur.

« Cette étude est annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, l'étude est annexée au cahier des charges. Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit les mutations successives de celui-ci.

« Les ventes de terrains non bâtis destinés à la construction dans des secteurs où les dispositions d'urbanisme applicables ne permettent pas la réalisation de maisons individuelles n'entrent pas dans le champ d'application du présent article.

« Art. L. 112-22. – Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet l'étude mentionnée à l'article L. 112-21 du présent code aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-1 du code civil.

« Lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

« Les contrats prévus au premier alinéa du présent article précisent que les constructeurs ont reçu un exemplaire de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage et, le cas échéant, que les travaux qu'ils s'engagent à réaliser ou pour lesquels ils s'engagent à assurer la maîtrise d'œuvre intègrent les mesures rendues nécessaires par le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

« Art. L. 112-23. – Lorsqu'un contrat a pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le constructeur de l'ouvrage est tenu :

« 1° Soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage ou que le constructeur fait réaliser par accord avec le maître d'ouvrage, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ;

« 2° Soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

« Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation.

« *Art. L. 112-24.* – Lorsqu'elles ont été réalisées, l'étude géotechnique préalable mentionnée au deuxième alinéa de l'article L. 112-22 et l'étude géotechnique mentionnée à l'article L. 112-23 sont annexées au titre de propriété du terrain et suivent les mutations successives de celui-ci.

« En cas de vente de l'ouvrage, elles sont annexées à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente ; en cas de vente publique, elles sont annexées au cahier des charges. Il en va de même, le cas échéant, de l'étude géotechnique préalable mentionnée à l'article L. 112-21.

« *Art. L. 112-25.* – Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application de la présente sous-section. Ce décret précise notamment :

« 1° Les modalités de définition des zones mentionnées à l'article L. 112-20 ;

« 2° Le contenu et la durée de validité des études géotechniques mentionnées aux articles L. 112-21, L. 112-22 et L. 112-23 ;

« 3° Les contrats entrant dans le champ d'application des mêmes articles L. 112-22 et L. 112-23 qui, en raison de la nature ou de l'ampleur limitée du projet, ne sont pas soumis aux dispositions desdits articles L. 112-22 et L. 112-23. »

II. – Le c de l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« c) La consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire comportant :

« – tous les travaux d'adaptation au sol, notamment, le cas échéant, ceux rendus nécessaires par l'étude géotechnique mentionnée aux articles L. 112-22 et L. 112-23 du présent code, dont une copie est annexée au contrat ;

« – les raccordements aux réseaux divers ;

« – tous les travaux d'équipement intérieur ou extérieur indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble ; ».

Article 69

I. – Le II de l'article 33 de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics est ainsi rédigé :

« II. – Les conditions mentionnées au second alinéa du I ne sont pas applicables aux marchés publics de conception-réalisation relatifs à la réalisation de logements locatifs aidés par l'Etat financés avec le concours des aides publiques mentionnées au 1° de l'article L. 301-2 du code de la construction et de l'habitation, lorsqu'ils sont conclus par les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du même code et les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, soumis aux dispositions de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 précitée, ainsi que, jusqu'au 31 décembre 2021, par les centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires définis à l'article L. 822-3 du code de l'éducation. »

II. – A la première phrase du I de l'article 18 de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée, après les mots : « l'efficacité énergétique », sont insérés les mots : « ou la construction d'un bâtiment neuf dépassant la réglementation thermique en vigueur ».

III. – L'article L. 1414-2 du code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est ainsi modifié :

a) A la première phrase, après la première occurrence du mot : « publics », sont insérés les mots : « passés selon une procédure formalisée », après le mot : « taxe », sont insérés les mots : « prise individuellement » et le mot : « susmentionnée » est remplacé par la référence : « n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics » ;

b) A la même première phrase, les mots : « les offices publics de l'habitat, pour lesquels la composition, les modalités de fonctionnement et les pouvoirs de la commission d'appel d'offres sont fixés par décret en Conseil d'Etat, et par » sont supprimés ;

c) La seconde phrase est ainsi rédigée : « Toutefois, pour les marchés publics passés par les offices publics de l'habitat, la commission d'appel d'offres est régie par les dispositions du code de la construction et de l'habitation applicables aux commissions d'appel d'offres des organismes privés d'habitations à loyer modéré. » ;

2° Après le même premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« En cas d'urgence impérieuse, le marché public peut être attribué sans réunion préalable de la commission d'appel d'offres. »

IV. – Le c du 1° du III est applicable aux marchés publics passés par les offices publics de l'habitat pour lesquels une consultation est engagée ou un avis d'appel à la concurrence est envoyé à la publication postérieurement à la publication de la présente loi.

V. – A la fin de l'article L. 433-1 du code de la construction et de l'habitation, la référence : « n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics » est remplacée par la référence : « n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics ».

Article 70

A la première phrase du I de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation, après le mot : « existant », sont insérés les mots : « , de favoriser la rénovation énergétique des bâtiments ».

Article 71

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

1° Le premier alinéa est ainsi modifié :

a) La première phrase est ainsi modifiée :

- les mots : « pourvu d'un chauffage commun » sont remplacés par les mots : « d'habitation ou mixte pourvu d'une installation centrale de chauffage » ;
- après le mot : « déterminer », sont insérés les mots : « et de réguler » ;

b) Après la même première phrase, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Tout immeuble collectif d'habitation ou mixte pourvu d'une installation centrale de froid doit comporter, quand la technique le permet, une installation permettant de déterminer et de réguler la quantité de froid fournie à chaque local occupé à titre privatif. » ;

c) A la fin de la seconde phrase, les mots : « une installation répondant à cette obligation » sont remplacés par les mots : « des installations répondant à ces obligations » ;

2° Le deuxième alinéa est ainsi modifié :

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

b) Après le mot : « chaleur », sont insérés les mots : « et de froid » ;

3° Le dernier alinéa est ainsi modifié :

a) Après le mot : « prescrits », sont insérés les mots : « , les caractéristiques techniques et les fonctionnalités des installations prévues au premier alinéa » ;

b) Les mots : « à l'obligation prévue au » sont remplacés par les mots : « en tout ou partie aux obligations prévues au même » ;

c) A la fin, les mots : « résultant de la nécessité de modifier l'ensemble de l'installation de chauffage » sont remplacés par les mots : « au regard des économies attendues » ;

4° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsqu'il n'est pas rentable ou techniquement possible d'utiliser des compteurs individuels pour déterminer la quantité de chaleur, des répartiteurs des frais de chauffage individuels sont utilisés pour déterminer la quantité de chaleur à chaque radiateur, à moins que l'installation de tels répartiteurs ne soit ni rentable ni techniquement possible. Dans ces cas, d'autres méthodes rentables permettant de déterminer la quantité de chaleur fournie à chaque local occupé à titre privatif sont envisagées. Un décret en Conseil d'Etat précise le cadre de mise en place de ces méthodes. »

Article 72

[Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil constitutionnel n° 2018-772 DC du 15 novembre 2018.]

Article 73

[Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil constitutionnel n° 2018-772 DC du 15 novembre 2018.]

Article 74

Après le deuxième alinéa de l'article L. 222-6 du code de l'environnement, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Dans le cadre d'un plan de protection de l'atmosphère, le représentant de l'Etat dans le département peut interdire l'utilisation des appareils de chauffage contribuant fortement aux émissions de polluants atmosphériques. »

Article 75

Le titre VI du livre II du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Après le premier alinéa de l'article L. 261-10-1, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

« La garantie financière d'achèvement peut être mise en œuvre par l'acquéreur en cas de défaillance financière du vendeur, caractérisée par une absence de disposition des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

« Le garant financier de l'achèvement de l'immeuble peut faire désigner un administrateur *ad hoc* par ordonnance sur requête. L'administrateur *ad hoc*, qui dispose des pouvoirs du maître de l'ouvrage, a pour mission de faire réaliser les travaux nécessaires à l'achèvement de l'immeuble. Il peut réaliser toutes les opérations qui y concourent et procéder à la réception de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-6 du code civil. Il est réputé constructeur au sens de l'article 1792-1 du même code et dispose, à ce titre, d'une assurance de responsabilité en application de l'article L. 241-2 du code des assurances. Sa rémunération est à la charge du garant.

« Lorsque sa garantie est mise en œuvre, le garant financier de l'achèvement de l'immeuble est seul fondé à exiger de l'acquéreur le paiement du solde du prix de vente, même si le vendeur fait l'objet d'une procédure au titre du livre VI du code de commerce. » ;

2° L'article L. 261-11 est ainsi modifié :

a) Après le *d*, il est inséré un *e* ainsi rédigé :

« *e*) La description des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution lorsque la vente est précédée d'un contrat préliminaire comportant la clause prévue au II de l'article L. 261-15 et dès lors que l'acquéreur n'a pas demandé au vendeur d'exécuter ou de faire exécuter les travaux dont il s'est réservé l'exécution. » ;

b) Au sixième alinéa, après le mot : « indications », sont insérés les mots : « prévues aux *a* à *d* du présent article » et les mots : « autres précisions prévues à l'alinéa précédent » sont remplacés par les mots : « précisions relatives aux parties d'immeuble non concernées par la vente » ;

3° L'article L. 261-15 est ainsi modifié :

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

b) Avant le dernier alinéa, il est inséré un II ainsi rédigé :

« II. – Le contrat préliminaire peut prévoir qu'en cas de conclusion de la vente, l'acquéreur se réserve l'exécution de travaux de finition ou d'installation d'équipements qu'il se procure par lui-même. Le contrat comporte alors une clause en caractères très apparents stipulant que l'acquéreur accepte la charge, le coût et les responsabilités qui résultent de ces travaux, qu'il réalise après la livraison de l'immeuble.

« Dans ce cas, le contrat préliminaire précise :

« 1° Le prix du local réservé mentionné au deuxième alinéa du I, décomposé comme suit :

« *a*) Le prix de vente convenu ;

« *b*) Le coût des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution, ceux-ci étant décrits et chiffrés par le vendeur ;

« *c*) Le coût total de l'immeuble égal à la somme du prix convenu et du coût des travaux mentionnés aux *a* et *b* du présent 1° ;

« 2° Le délai dans lequel l'acquéreur peut revenir sur sa décision de se réserver l'exécution des travaux mentionnés au premier alinéa du présent II.

« Si l'acquéreur exerce la faculté prévue au 2°, le vendeur est tenu d'exécuter ou de faire exécuter les travaux dont l'acquéreur s'est réservé l'exécution aux prix et conditions mentionnés au contrat préliminaire.

« Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent II, notamment la nature des travaux dont l'acquéreur peut se réserver l'exécution. » ;

c) Au début du dernier alinéa, est ajoutée la mention : « III. – » ;

4° L'article L. 262-7 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« La garantie d'achèvement est mise en œuvre dans les conditions prévues aux deuxième à avant-dernier alinéas de l'article L. 261-10-1. »

Article 76

[Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil constitutionnel n° 2018-772 DC du 15 novembre 2018.]

Article 77

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

1° L'intitulé est ainsi rédigé : « Contrôles administratifs de la conformité des constructions, aménagements, installations et travaux » ;

2° Le chapitre I^{er} est ainsi modifié :

a) L'article L. 461-1 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 461-1.* – Le préfet et l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 ou leurs délégués, ainsi que les fonctionnaires et les agents mentionnés à l'article L. 480-1 peuvent visiter les lieux accueillant ou susceptibles d'accueillir des constructions, aménagements, installations et travaux soumis aux dispositions du présent code afin de vérifier que ces dispositions sont respectées et se faire communiquer tous documents se rapportant à la réalisation de ces opérations.

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

b) Sont ajoutés des articles L. 461-2 à L. 461-4 ainsi rédigés :

« *Art. L. 461-2.* – Le droit de visite et de communication dans les lieux mentionnés à l'article L. 461-1 s'exerce entre 6 heures et 21 heures et, en dehors de ces heures, lorsque ces lieux sont ouverts au public.

« Les domiciles et les locaux comportant des parties à usage d'habitation ne peuvent cependant être visités qu'en présence de leur occupant et avec son assentiment.

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

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

« L'ordonnance est exécutoire par provision.

« II. – L'ordonnance est notifiée sur place au moment de la visite à l'occupant des lieux ou à son représentant, qui en reçoit copie intégrale contre récépissé ou émargement au procès-verbal de visite. En l'absence de l'occupant des lieux ou de son représentant, l'ordonnance est notifiée après la visite, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La notification est réputée faite à la date de réception figurant sur l'avis. A défaut de réception, il est procédé à la signification de l'ordonnance par acte d'huissier de justice.

« L'acte de notification comporte mention des voies et délais de recours contre l'ordonnance ayant autorisé la visite et contre le déroulement des opérations de visite. Il mentionne également que le juge ayant autorisé la visite peut être saisi d'une demande de suspension ou d'arrêt de cette visite.

« III. – La visite s'effectue sous l'autorité et le contrôle du juge des libertés et de la détention qui l'a autorisée. Le juge des libertés et de la détention peut, s'il l'estime utile, se rendre dans les locaux pendant l'intervention. A tout moment, il peut décider la suspension ou l'arrêt de la visite. La saisine du juge des libertés et de la détention aux fins de suspension ou d'arrêt des opérations de visite n'a pas d'effet suspensif.

« IV. – La visite est effectuée en présence de l'occupant des lieux ou de son représentant, qui peut se faire assister d'un conseil de son choix. En l'absence de l'occupant des lieux, les agents chargés de la visite ne peuvent procéder à celle-ci qu'en présence de deux témoins qui ne sont pas placés sous leur autorité.

« Un procès-verbal relatant les modalités et le déroulement de l'opération et consignait les constatations effectuées est dressé sur-le-champ par les agents qui ont procédé à la visite. Le procès-verbal est signé par ces agents et par l'occupant des lieux ou, le cas échéant, son représentant et les témoins. En cas de refus de signer, mention en est faite au procès-verbal.

« L'original du procès-verbal est, dès que celui-ci a été établi, adressé au juge qui a autorisé la visite. Une copie du procès-verbal est remise ou adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'occupant des lieux ou à son représentant.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3° L'article L. 462-2 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les visites effectuées dans le cadre du récolement des travaux sont soumises aux dispositions du premier alinéa de l'article L. 461-1 et des articles L. 461-2 et L. 461-3. »

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

1° L'article L. 480-12 est ainsi rédigé :

« Art. L. 480-12. – Le fait de faire obstacle aux fonctions exercées par les autorités, fonctionnaires et agents habilités à exercer les missions de contrôle administratif prévues au chapitre I^{er} du titre VI du présent livre ou de recherche et de constatation des infractions prévues par le présent code est puni de six mois d'emprisonnement et de 7 500 € d'amende. » ;

2° Il est ajouté un article L. 480-17 ainsi rédigé :

« Art. L. 480-17. – I. – Les fonctionnaires et agents mentionnés à l'article L. 480-1 recherchent et constatent les infractions prévues par le présent code en quelque lieu qu'elles soient commises.

« Toutefois, ils sont tenus d'informer le procureur de la République, qui peut s'y opposer, avant d'accéder aux établissements et locaux professionnels. Ils ne peuvent pénétrer dans ces lieux avant 6 heures et après 21 heures. En dehors de ces heures, ils y accèdent lorsque les locaux sont ouverts au public.

« II. – Les domiciles et les locaux comportant des parties à usage d'habitation ne peuvent être visités qu'entre 6 heures et 21 heures, avec l'assentiment de l'occupant ou, à défaut, en présence d'un officier de police judiciaire agissant conformément aux dispositions du code de procédure pénale relatives aux visites domiciliaires, perquisitions et saisies de pièces à conviction. Cet assentiment doit faire l'objet d'une déclaration écrite de la main de l'intéressé. Si celui-ci ne sait pas écrire, il en est fait mention au procès-verbal, ainsi que de son assentiment. »

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

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

a) L'article L. 151-1 est ainsi rédigé :

« Art. L. 151-1. – Le préfet et l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 du code de l'urbanisme, ou leurs délégués, ainsi que les fonctionnaires et les agents commissionnés à cet effet par le ministre chargé de la construction et assermentés peuvent, sous réserve des dispositions de l'article L. 111-8-3-2 du présent code, visiter les constructions en cours soumises aux dispositions du présent code afin de vérifier que ces dispositions sont respectées et se faire communiquer tous documents se rapportant à la réalisation de ces opérations.

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

b) Sont ajoutés des articles L. 151-2 et L. 151-3 ainsi rédigés :

« Art. L. 151-2. – Le droit de visite et de communication dans les lieux mentionnés à l'article L. 151-1 s'exerce entre 6 heures et 21 heures et, en dehors de ces heures, lorsque ces lieux sont ouverts au public.

« Les domiciles et les locaux comportant des parties à usage d'habitation ne peuvent cependant être visités qu'en présence de leur occupant et avec son assentiment.

« Art. L. 151-3. – I. – Lorsque l'accès à un domicile ou à un local comprenant des parties à usage d'habitation est refusé ou que la personne ayant qualité pour autoriser l'accès à un tel domicile ou à un tel local ne peut être atteinte, les visites peuvent être autorisées par ordonnance du juge des libertés et de la détention du tribunal de grande instance dans le ressort duquel sont situés les lieux ou les locaux à visiter.

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

« L'ordonnance est exécutoire par provision.

« II. – L'ordonnance est notifiée sur place au moment de la visite à l'occupant des lieux ou à son représentant, qui en reçoit copie intégrale contre récépissé ou émargement au procès-verbal de visite. En l'absence de l'occupant des lieux ou de son représentant, l'ordonnance est notifiée après la visite, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La notification est réputée faite à la date de réception figurant sur l'avis. A défaut de réception, il est procédé à la signification de l'ordonnance par acte d'huissier de justice.

« L'acte de notification comporte mention des voies et délais de recours contre l'ordonnance ayant autorisé la visite et contre le déroulement des opérations de visite. Il mentionne également que le juge ayant autorisé la visite peut être saisi d'une demande de suspension ou d'arrêt de cette visite.

« III. – La visite s'effectue sous l'autorité et le contrôle du juge des libertés et de la détention qui l'a autorisée. Le juge des libertés et de la détention peut, s'il l'estime utile, se rendre dans les locaux pendant l'intervention. A tout moment, il peut décider la suspension ou l'arrêt de la visite. La saisine du juge des libertés et de la détention aux fins de suspension ou d'arrêt des opérations de visite n'a pas d'effet suspensif.

« IV. – La visite est effectuée en présence de l'occupant des lieux ou de son représentant, qui peut se faire assister d'un conseil de son choix. En l'absence de l'occupant des lieux, les agents chargés de la visite ne peuvent procéder à celle-ci qu'en présence de deux témoins qui ne sont pas placés sous leur autorité.

« Un procès-verbal relatant les modalités et le déroulement de l'opération et consignait les constatations effectuées est dressé sur-le-champ par les agents qui ont procédé à la visite. Le procès-verbal est signé par ces agents et par l'occupant des lieux ou, le cas échéant, son représentant et les témoins. En cas de refus de signer, mention en est faite au procès-verbal.

« L'original du procès-verbal est, dès que celui-ci a été établi, adressé au juge qui a autorisé la visite. Une copie du procès-verbal est remise ou adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'occupant des lieux ou à son représentant.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2° Le chapitre II est ainsi modifié :

a) Le sixième alinéa de l'article L. 152-4 est supprimé ;

b) L'article L. 152-10 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 152-10.* – Le fait de faire obstacle aux fonctions exercées par les autorités, fonctionnaires et agents habilités à exercer des missions de recherche et de constatation des infractions prévues par le présent code est puni de six mois d'emprisonnement et de 7 500 € d'amende. » ;

c) Il est ajouté un article L. 152-13 ainsi rédigé :

« *Art. L. 152-13.* – I. – Les fonctionnaires et agents mentionnés à l'article L. 151-1 recherchent et constatent les infractions prévues par le présent code en quelque lieu qu'elles soient commises.

« Toutefois, ils sont tenus d'informer le procureur de la République, qui peut s'y opposer, avant d'accéder aux établissements et locaux professionnels. Ils ne peuvent pénétrer dans ces lieux avant 6 heures et après 21 heures. En dehors de ces heures, ils y accèdent lorsque les locaux sont ouverts au public.

« II. – Les domiciles et les locaux comportant des parties à usage d'habitation ne peuvent être visités qu'entre 6 heures et 21 heures, avec l'assentiment de l'occupant ou, à défaut, en présence d'un officier de police judiciaire agissant conformément aux dispositions du code de procédure pénale relatives aux visites domiciliaires, perquisitions et saisies de pièces à conviction. Cet assentiment doit faire l'objet d'une déclaration écrite de la main de l'intéressé. Si celui-ci ne sait pas écrire, il en est fait mention au procès-verbal ainsi que de son assentiment. »

Article 78

I. – Au début du 8° de l'article L. 511-7 du code de la consommation, les mots : « Des articles » sont remplacés par les références : « Du II de l'article L. 231-4 et des articles L. 241-8, ».

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

1° L'article L. 241-8 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est ainsi modifié :

– les mots : « 37 500 euros, ou de l'une de ces deux peines seulement, » sont remplacés par le montant : « 300 000 euros » ;

– après le mot : « écrit », sont insérés les mots : « conforme aux dispositions des articles L. 231-1, L. 231-2, L. 231-3, L. 231-9, L. 232-1 et L. 232-2, » ;

b) Le second alinéa est supprimé ;

2° L'article L. 271-1 est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Les actes mentionnés au présent article indiquent, de manière lisible et compréhensible, les informations relatives aux conditions et aux modalités d'exercice du droit de rétractation ou de réflexion.

« Tout manquement à l'obligation d'information mentionnée à l'avant-dernier alinéa est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 euros pour une personne physique et 15 000 euros pour une personne morale. Cette amende est prononcée dans les conditions prévues au chapitre II du titre II du livre V du code de la consommation. »

Article 79

A la seconde phrase du premier alinéa de l'article L. 442-8 du code de l'urbanisme, le mot : « sept » est remplacé par le mot : « dix ».

CHAPITRE VI

AMÉLIORER LE TRAITEMENT DU CONTENTIEUX DE L'URBANISME

Article 80

I. – A la fin du 5° de l'article L. 421-9 du code de l'urbanisme, les mots : « permis de construire » sont remplacés par les mots : « qu'aucun permis de construire n'ait été obtenu alors que celui-ci était requis ».

II. – L'article L. 442-14 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« L'annulation, totale ou partielle, ou la déclaration d'illégalité d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale pour un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables au lotissement ne fait pas obstacle, pour l'application du présent article, au maintien de l'application des règles au vu desquelles le permis d'aménager a été accordé ou la décision de non-opposition a été prise. »

III. – Au premier alinéa du 1° de l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme, après le mot : « et », sont insérés les mots : « , sauf si le tribunal est saisi par le représentant de l'Etat dans le département sur le fondement du second alinéa de l'article L. 600-6, ».

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

1° A l'article L. 600-1-1, les mots : « antérieurement à » sont remplacés par les mots : « au moins un an avant » ;

2° L'article L. 600-1-2 est ainsi modifié :

a) Les mots : « un permis de construire, de démolir ou d'aménager » sont remplacés par les mots : « une décision relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol régie par le présent code » ;

b) Les mots : « les travaux » sont remplacés par les mots : « le projet autorisé » ;

c) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Le présent article n'est pas applicable aux décisions contestées par le pétitionnaire. » ;

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

« Un recours dirigé contre une décision de non-opposition à déclaration préalable ou contre un permis de construire, d'aménager ou de démolir ne peut être assorti d'une requête en référé suspension que jusqu'à l'expiration du délai fixé pour la cristallisation des moyens soulevés devant le juge saisi en premier ressort.

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

4° L'article L. 600-5 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 600-5.* – Sans préjudice de la mise en œuvre de l'article L. 600-5-1, le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou contre une décision de non-opposition à déclaration préalable, estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice n'affectant qu'une partie du projet peut être régularisé, limite à cette partie la portée de l'annulation qu'il prononce et, le cas échéant, fixe le délai dans lequel le titulaire de l'autorisation pourra en demander la régularisation, même après l'achèvement des travaux. Le refus par le juge de faire droit à une demande d'annulation partielle est motivé. » ;

5° L'article L. 600-5-1 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 600-5-1.* – Sans préjudice de la mise en œuvre de l'article L. 600-5, le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou contre une décision de non-opposition à déclaration préalable estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice entraînant l'illégalité de cet acte est susceptible d'être régularisé, sursoit à statuer, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation, même après l'achèvement des travaux. Si une mesure de régularisation est notifiée dans ce délai au juge, celui-ci statue après avoir invité les parties à présenter leurs observations. Le refus par le juge de faire droit à une demande de sursis à statuer est motivé. » ;

6° Après le même article L. 600-5-1, il est inséré un article L. 600-5-2 ainsi rédigé :

« *Art. L. 600-5-2.* – Lorsqu'un permis modificatif, une décision modificative ou une mesure de régularisation intervient au cours d'une instance portant sur un recours dirigé contre le permis de construire, de démolir ou d'aménager initialement délivré ou contre la décision de non-opposition à déclaration préalable initialement obtenue et que ce permis modificatif, cette décision modificative ou cette mesure de régularisation ont été communiqués aux parties à cette instance, la légalité de cet acte ne peut être contestée par les parties que dans le cadre de cette même instance. » ;

7° L'article L. 600-6 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le représentant de l'Etat dans le département peut également engager cette action lorsque la construction n'est pas située dans les zones mentionnées aux a à n du même 1°. » ;

8° L'article L. 600-7 est ainsi modifié :

a) A la première phrase du premier alinéa, les mots : « excèdent la défense des intérêts légitimes » sont remplacés par les mots : « traduisent un comportement abusif de la part » et le mot : « excessif » est supprimé ;
b) Le second alinéa est supprimé ;

9° L'article L. 600-8 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, après le mot : « demandé », sont insérés les mots : « ou ayant l'intention de demander » ;
b) Au même premier alinéa, après le mot : « recours », sont insérés les mots : « ou à ne pas introduire de recours » ;
c) Au deuxième alinéa, après le mot : « enregistrée », sont insérés les mots : « , dans le délai d'un mois prévu au même article 635, » ;

d) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Les transactions conclues avec des associations ne peuvent pas avoir pour contrepartie le versement d'une somme d'argent, sauf lorsque les associations agissent pour la défense de leurs intérêts matériels propres. » ;

10° Au début de l'article L. 600-12, sont ajoutés les mots : « Sous réserve de l'application des articles L. 600-12-1 et L. 442-14, » ;

11° Après le même article L. 600-12, il est inséré un article L. 600-12-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 600-12-1.* – L'annulation ou la déclaration d'illégalité d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale sont par elles-mêmes sans incidence sur les décisions relatives à l'utilisation du sol ou à l'occupation des sols régies par le présent code délivrées antérieurement à leur prononcé dès lors que ces annulations ou déclarations d'illégalité reposent sur un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables au projet.

« Le présent article n'est pas applicable aux décisions de refus de permis ou d'opposition à déclaration préalable. Pour ces décisions, l'annulation ou l'illégalité du document d'urbanisme leur ayant servi de fondement entraîne l'annulation de ladite décision. » ;

12° L'article L. 600-13 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 600-13.* – Les dispositions du présent livre sont applicables aux recours pour excès de pouvoir formés contre les permis de construire qui tiennent lieu d'autorisation au titre d'une autre législation, sauf disposition contraire de cette dernière. » ;

13° Après le 4° de l'article L. 610-1, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Sauf en cas de fraude, le présent article n'est pas applicable lorsque le bénéficiaire d'une autorisation définitive relative à l'occupation ou l'utilisation du sol, délivrée selon les règles du présent code, exécute des travaux conformément à cette autorisation. »

V. – Le présent article entre en vigueur le premier jour du deuxième mois suivant la promulgation de la présente loi.

TITRE II

ÉVOLUTIONS DU SECTEUR DU LOGEMENT SOCIAL

CHAPITRE I^{er}

RESTRUCTURATION DU SECTEUR

Article 81

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

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

a) Le premier alinéa est ainsi modifié :

- au début, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- les mots : « et qui n'a pas construit au moins 500 logements ou accordé 300 prêts pendant une période de dix ans » sont remplacés par les mots : « , qui n'a pas construit au moins 500 logements pendant une période de dix ans et qui ne contribue pas suffisamment aux missions et objectifs d'intérêt général mentionnés aux articles L. 411 et L. 411-2 » ;
- après le mot : « peut », sont insérés les mots : « , après avoir été mis en mesure de présenter ses observations, » ;
- les mots : « de la construction et de l'habitation » sont remplacés par les mots : « du logement » ;

b) Le second alinéa est remplacé par six alinéas ainsi rédigés :

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

« La qualité de gestion technique et financière de l'organisme ou de la société acquéreur doit avoir été constatée à l'occasion d'un contrôle ou d'une évaluation prévus à l'article L. 342-2.

« L'opération ne peut avoir pour effet d'accroître de plus de 20 % le nombre de logements locatifs sociaux gérés par l'organisme ou la société d'économie mixte mis en demeure, sauf en cas d'accord de sa part, et ne peut pas excéder sa compétence géographique.

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

« En cas de désaccord constaté six mois après la mise en demeure sur le prix d'acquisition des logements de l'organisme mentionné au premier alinéa du présent I, le ministre chargé du logement en fixe le prix après avis de la commission mentionnée à l'article L. 452-2-1. Les litiges relatifs à la fixation du prix sont portés devant la juridiction administrative.

« II. – Le premier alinéa du I n'est pas applicable aux organismes d'habitations à loyer modéré qui appartiennent à un groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-1-1. » ;

2° Les articles L. 423-1-1 à L. 423-1-3 sont ainsi rédigés :

« *Art. L. 423-1-1.* – Les organismes mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1 peuvent constituer entre eux, afin d'améliorer l'efficacité de leur activité, un groupe d'organismes de logement social, selon l'une des modalités suivantes :

« 1° Soit en formant un ensemble de sociétés comportant majoritairement des organismes mentionnés aux mêmes articles L. 411-2 et L. 481-1, lorsque l'un d'entre eux ou une autre société contrôle directement ou indirectement les autres, que ce contrôle soit exercé seul au sens des I et II de l'article L. 233-3 du code de commerce ou conjointement au sens du III du même article L. 233-3 ;

« 2° Soit en formant un ensemble constitué d'une société de coordination au sens de l'article L. 423-1-2 du présent code et des détenteurs de son capital.

« Préalablement à cette constitution, les organismes sont tenus d'informer par courrier l'ensemble des locataires de leur décision.

« En cas de mise en place d'une représentation du personnel commune à plusieurs organismes constitutifs d'une société de coordination, les agents publics faisant partie du personnel de l'un ou de plusieurs de ses organismes constitutifs et représentés en leur sein par les mêmes instances représentatives du personnel que les salariés de droit privé doivent pouvoir l'être dans ces mêmes conditions au niveau du périmètre retenu pour la mise en place des instances au sein du groupe, quelle que soit la nature des organismes le composant.

« Les groupes d'organismes de logement social élaborent un cadre stratégique patrimonial commun à l'ensemble des organismes qui les constituent.

« Le cadre stratégique patrimonial définit des orientations générales et les grands objectifs chiffrés pour la politique patrimoniale en s'appuyant sur le plan stratégique de patrimoine de chaque organisme du groupe selon les dispositions du plan stratégique de patrimoine définies à l'article L. 411-9.

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

« Le cadre stratégique d'utilité sociale définit, à l'échelle de l'ensemble des organismes qui constituent le groupe, des orientations générales et des objectifs chiffrés pour les engagements sur la qualité de service rendu aux locataires, la politique patrimoniale, la gestion sociale, la concertation locative avec les locataires et, le cas échéant, la politique en faveur de l'hébergement et la politique d'accession.

« Les groupes d'organismes de logement social peuvent facturer des redevances ou des cotisations aux associés ou membres du groupe en contrepartie des avantages procurés.

« *Art. L. 423-1-2.* – Une société de coordination est une société anonyme agréée en application de l'article L. 422-5, qui peut prendre la forme d'une société anonyme mentionnée à l'article L. 225-1 du code de commerce ou d'une société anonyme coopérative à capital variable, régie par les dispositions du présent article ainsi que par les dispositions non contraires de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, du code civil et du code de commerce.

« Sa dénomination sociale doit obligatoirement contenir les mots "société de coordination".

« Le capital ne peut être détenu que par des organismes actionnaires mentionnés aux articles L. 365-2, L. 411-2 et L. 481-1 du présent code. La société de coordination dispose d'un représentant sans voix délibérante dans le conseil de surveillance ou le conseil d'administration de chacun des organismes mentionnés aux mêmes articles L. 365-2, L. 411-2 et L. 481-1 qui sont actionnaires de cette société.

« Les organismes mentionnés auxdits articles L. 365-2, L. 411-2 et L. 481-1 ne peuvent pas appartenir simultanément à plusieurs sociétés de coordination.

« Les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, la commune de Paris, les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, la métropole de Lyon, la métropole d'Aix-Marseille-Provence, les départements, les régions et les communes, sur le territoire desquels les organismes actionnaires possèdent des logements, sont représentés à l'assemblée générale et au conseil d'administration ou au conseil de surveillance de la société de coordination. Les statuts précisent les modalités de cette représentation.

« Le conseil d'administration ou le conseil de surveillance de la société de coordination comprend des représentants des locataires des logements appartenant à ses organismes actionnaires, élus selon les dispositions

communes aux organismes publics et aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré prévues au 3° du I de l'article L. 422-2-1.

« Pour l'application des cinquième et sixième alinéas du présent article et par dérogation aux articles L. 225-17 et L. 225-69 du code de commerce, le nombre des membres du conseil d'administration ou du conseil de surveillance peut excéder de quatre le nombre d'administrateurs ou de membres du conseil de surveillance fixé aux mêmes articles L. 225-17 et L. 225-69.

« La société de coordination a pour objet pour les membres autres que les collectivités territoriales et leurs groupements :

« 1° D'élaborer le cadre stratégique patrimonial et le cadre stratégique d'utilité sociale mentionnés à l'article L. 423-1-1 du présent code ;

« 2° De définir la politique technique des associés ;

« 3° De définir et mettre en œuvre une politique d'achat des biens et services, hors investissements immobiliers, nécessaires à l'exercice par les associés de leurs activités ;

« 4° De développer une unité identitaire des associés et de définir des moyens communs de communication, notamment par la création ou la licence de marques et de signes distinctifs ;

« 5° D'organiser, afin de mettre en œuvre les missions décrites au présent article, la mise à disposition des ressources disponibles par voie, notamment, de prêts et d'avances et, plus généralement, par la conclusion de toute convention visant à accroître la capacité d'investissement des associés. Les prêts et avances consentis sont soumis au régime de déclaration mentionné aux articles L. 423-15 et L. 423-16 ;

« 6° D'appeler les cotisations nécessaires à l'accomplissement de ses missions ;

« 7° De prendre les mesures nécessaires pour garantir la soutenabilité financière du groupe ainsi que de chacun des organismes qui le constituent, autres que les collectivités territoriales et leurs groupements. Elle peut notamment décider d'interdire ou de limiter la distribution du résultat ou la réalisation d'un investissement. Lorsque la situation financière d'un organisme le justifie, elle peut le mettre en demeure de lui présenter les mesures qu'il s'engage à prendre en vue de remédier à sa situation dans un délai raisonnable. A défaut de rétablissement de la situation, et nonobstant toutes dispositions ou stipulations contraires, elle peut, après avoir au préalable consulté les organes dirigeants de l'organisme concerné, décider la cession totale ou partielle du patrimoine de cet organisme ou sa fusion avec un autre organisme du groupe. Lorsque cette cession concerne des organismes mentionnés aux articles L. 365-2 et L. 481-1, elle ne peut viser que les logements locatifs conventionnés en application de l'article L. 351-2 ;

« 8° D'assurer le contrôle de gestion des associés, d'établir et de publier des comptes combinés et de porter à la connaissance de l'organe délibérant les documents individuels de situation de ses associés mentionnés aux articles L. 365-2, L. 411-2 et L. 481-1.

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

« a) De mettre en commun des moyens humains et matériels au profit de ses actionnaires ;

« b) D'assister, comme prestataire de services, ses actionnaires organismes d'habitations à loyer modéré et sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 dans toutes les interventions de ces derniers sur des immeubles qui leur appartiennent ou qu'ils gèrent ;

« c) D'assurer tout ou partie de la maîtrise d'ouvrage des opérations de construction neuve, rénovation ou réhabilitation d'ensembles immobiliers pour le compte de ses actionnaires organismes d'habitations à loyer modéré et sociétés d'économie mixte agréées en application du même article L. 481-1, ainsi que 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 dont ils sont associés ;

« d) De réaliser, pour le compte de ses actionnaires et dans le cadre d'une convention passée par la société avec la ou les collectivités territoriales ou le ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents sur le ou les périmètres où sont conduits des projets en commun, toutes les interventions foncières, les actions ou les opérations d'aménagement prévues par le code de l'urbanisme et le présent code qui sont nécessaires. L'article L. 443-14 n'est pas applicable aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par ces réalisations.

« Dans le même cadre, la société de coordination peut également avoir pour objet, après y avoir été spécialement agréée dans les conditions fixées à l'article L. 422-5 après accord de la ou des collectivités territoriales concernées ou, le cas échéant, de leurs groupements, d'exercer certaines des compétences énumérées au quatrième alinéa et suivants de l'article L. 422-2 et qui sont communes aux organismes publics et aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré.

« Art. L. 423-1-3. – Par dérogation au troisième alinéa de l'article L. 423-1-2, le capital de la société de coordination peut également être détenu dans une limite de 50 % de celui-ci par des sociétés mentionnées à l'article L. 1521-1 du code général des collectivités territoriales qui ne sont pas agréées en application de l'article L. 481-1 du présent code et par des sociétés mentionnées aux articles L. 1531-1 et L. 1541-1 du code général des collectivités territoriales. » ;

3° L'article L. 423-2 est ainsi rédigé :

« Art. L. 423-2. – I. – Les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 qui gèrent moins de 12 000 logements sociaux appartiennent à un groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-1-1.

« Cette obligation ne s'applique pas :

« 1° Aux organismes dont l'activité principale au cours des trois dernières années est une activité d'accès sociale à la propriété au sens du dixième alinéa de l'article L. 411-2 et qui n'ont pas construit ou acquis plus de 600 logements sociaux au cours des six dernières années ;

« 2° Aux organismes ayant leur siège dans un département dans lequel aucun autre organisme ou société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1 n'appartenant pas à un groupe au sens de l'article L. 423-1-1, ni aucun groupe au sens du même article L. 423-1-1, n'a son siège.

« Un groupe d'organismes de logement social au sens dudit article L. 423-1-1 gère au moins 12 000 logements ou constitue l'unique groupe de logement social ayant son siège dans un département.

« II. – Lorsqu'un organisme mentionné à l'article L. 411-2 ne respecte pas l'obligation mentionnée au premier alinéa du I du présent article, le ministre chargé du logement peut le mettre en demeure de céder tout ou partie de son patrimoine ou tout ou partie de son capital à un ou plusieurs organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 ou sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 nommément désignés, ou de souscrire au moins une part sociale d'une société de coordination. Dans ce cas, le ministre peut également, après avis de la commission mentionnée à l'article L. 452-2-1, mettre en demeure soit un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2 ou une société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1 d'acquiescer tout ou partie des logements ou tout ou partie du capital d'un organisme qui ne respecte pas l'obligation prévue au premier alinéa du I du présent article, soit une société de coordination mentionnée à l'article L. 423-1-2 et ses actionnaires de permettre à cet organisme de souscrire au moins une part sociale de la société de coordination.

« La qualité de gestion technique et financière de l'organisme ou de la société acquiesceur doit avoir été constatée à l'occasion d'un contrôle ou d'une évaluation prévus à l'article L. 342-2.

« En cas d'acquisition des logements, l'opération ne peut avoir pour effet d'accroître de plus de 20 % le nombre de logements sociaux gérés par l'organisme ou la société d'économie mixte mis en demeure, sauf en cas d'accord de sa part, et ne peut pas excéder sa compétence géographique. En cas d'acquisition de capital ou de souscription d'au moins une part sociale d'une société de coordination, l'opération ne peut avoir pour effet d'augmenter de plus de 20 % le nombre de logements gérés par l'organisme ou la société mis en demeure ou par le groupe auquel il appartient, sauf en cas d'accord de sa part.

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

« En cas de désaccord constaté six mois après la mise en demeure sur le prix d'acquisition des logements ou du capital d'un organisme, le ministre chargé du logement en fixe le prix après avis de la commission mentionnée à l'article L. 452-2-1. Les litiges relatifs à la fixation du prix sont portés devant la juridiction administrative.

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

II. – Après l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation, sont insérés des articles L. 481-1-1 et L. 481-1-2 ainsi rédigés :

« Art. L. 481-1-1. – I. – Toute société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1 qui gère moins de 1 500 logements sociaux, qui n'a pas construit au moins 500 logements sociaux pendant une période de dix ans et qui ne contribue pas suffisamment aux missions et objectifs d'intérêt général mentionnés aux articles L. 411 et L. 411-2 peut, après avoir été mise en mesure de présenter ses observations, se voir retirer son agrément par arrêté du ministre chargé du logement.

« Dans ce cas, le ministre chargé du logement peut, après avis de la commission mentionnée à l'article L. 452-2-1, mettre en demeure un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2 ou une société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1 d'acquiescer tout ou partie des logements sociaux conventionnés en application de l'article L. 351-2 de cette société d'économie mixte.

« La qualité de gestion technique et financière de l'organisme ou de la société acquiesceur doit avoir été constatée à l'occasion d'un contrôle ou d'une évaluation prévus à l'article L. 342-2.

« L'opération ne peut avoir pour effet d'accroître de plus de 20 % le nombre de logements sociaux gérés par l'organisme ou la société d'économie mixte mis en demeure, sauf en cas d'accord de sa part, et ne peut excéder sa compétence géographique.

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

« En cas de désaccord constaté six mois après la mise en demeure sur le prix d'acquisition des logements de la société d'économie mixte, le ministre chargé du logement en fixe le prix après avis de la commission mentionnée à l'article L. 452-2-1. Les litiges relatifs à la fixation du prix sont portés devant la juridiction administrative.

« II. – Le premier alinéa du I n'est pas applicable aux sociétés d'économie mixte qui appartiennent à un groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-1-1.

« Art. L. 481-1-2. – I. – Une société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1 qui gère moins de 12 000 logements sociaux appartient à un groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-1-1.

« Cette obligation ne s'applique pas :

« 1° Aux sociétés d'économie mixte dont l'activité relevant de leur agrément en application de l'article L. 481-1 ne constitue pas l'activité principale et qui n'ont pas construit ou acquis plus de 600 logements locatifs sociaux aux cours des six dernières années ;

« 2° Aux sociétés d'économie mixte dont le chiffre d'affaires moyen sur trois ans de l'ensemble de leurs activités et de celles des sociétés dans lesquelles elles détiennent des participations majoritaires, y compris celles ne relevant pas de leur agrément en application du même article L. 481-1, est supérieur à 40 millions d'euros ;

« 3° Aux sociétés d'économie mixte ayant leur siège dans un département dans lequel aucune autre société d'économie mixte agréée en application dudit article L. 481-1, ni aucun organisme mentionné à l'article L. 411-2, n'appartenant pas à un groupe au sens de l'article L. 423-1-1, ni aucun groupe au sens du même article L. 423-1-1 n'a son siège.

« Un groupe d'organismes de logement social gère au moins 12 000 logements ou, lorsqu'il compte au moins deux sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1, réalise un chiffre d'affaires consolidé moyen sur trois ans au moins supérieur à 40 millions d'euros pour l'ensemble des activités des sociétés qui le composent ou dans lesquelles le groupe ou les sociétés qui le composent détiennent des participations majoritaires, y compris les activités des sociétés d'économie mixtes ne relevant pas de leur agrément en application du même article L. 481-1, ou constitue l'unique groupe ayant son siège dans un département.

« II. – Lorsqu'une société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1 ne respecte pas l'obligation mentionnée au premier alinéa du I du présent article, le ministre chargé du logement peut le mettre en demeure de céder tout ou partie de ses logements locatifs conventionnés en application de l'article L. 351-2 à un ou plusieurs organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 ou sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 nommément désignés, ou de souscrire au moins une part sociale d'une société de coordination. Dans ce cas, le ministre peut également, après avis de la commission mentionnée à l'article L. 452-2-1, mettre en demeure soit un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2 ou une société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1 d'acquiescer tout ou partie des logements locatifs conventionnés en application de l'article L. 351-2 d'une société d'économie mixte qui ne respecte pas l'obligation prévue au premier alinéa du I du présent article, soit une société de coordination mentionnée à l'article L. 423-1-2 et ses actionnaires de permettre à cette société d'économie mixte de souscrire au moins une part sociale de la société de coordination.

« La qualité de gestion technique et financière de l'organisme ou de la société acquéreur doit avoir été constatée à l'occasion d'un contrôle ou d'une évaluation prévus à l'article L. 342-2.

« En cas d'acquisition des logements, l'opération ne peut avoir pour effet d'accroître de plus de 20 % le nombre de logements locatifs sociaux gérés par l'organisme ou la société d'économie mixte mis en demeure, sauf en cas d'accord de sa part, et ne peut pas excéder sa compétence géographique. En cas d'acquisition de capital ou de souscription d'au moins une part sociale d'une société de coordination, l'opération ne peut avoir pour effet d'augmenter de plus de 20 % le nombre de logements gérés par l'organisme ou la société mis en demeure ou par le groupe auquel il appartient, sauf en cas d'accord de sa part.

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

« En cas de désaccord constaté six mois après la mise en demeure sur le prix d'acquisition des logements ou du capital d'un organisme, le ministre chargé du logement en fixe le prix après avis de la commission mentionnée à l'article L. 452-2-1. Les litiges relatifs à la fixation du prix sont portés devant la juridiction administrative.

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

III. – Après le cinquième alinéa de l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Elles peuvent également réaliser des travaux, acquiescer, construire et gérer des immeubles à usage d'habitation destinés aux fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationales, des services départementaux d'incendie et de secours ou des services pénitentiaires, ainsi que les locaux accessoires à ces immeubles et les locaux nécessaires au fonctionnement des gendarmeries. »

IV. – Au premier alinéa de l'article L. 312-3-1 du code de la construction et de l'habitation, le mot : « vingt-sixième » est remplacé par le mot : « trente-troisième ».

V. – Les articles L. 423-2 et L. 481-1-2 du code de la construction et de l'habitation dans leur rédaction résultant de la présente loi entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2021.

Par dérogation au premier alinéa du présent V, l'article L. 423-2 du même code est applicable à compter du 1^{er} janvier 2023 aux offices publics de l'habitat auxquels le dernier alinéa de l'article L. 421-6 dudit code, dans sa rédaction résultant du h du 10^o du I de l'article 88 de la présente loi, s'applique. Lorsqu'au 1^{er} janvier 2021, les offices publics de l'habitat d'une même collectivité de rattachement appartiennent à un même groupe en application du I de l'article L. 423-2 du même code, l'article L. 421-6 dudit code, dans sa rédaction résultant du h du 10^o du I de l'article 88 de la présente loi, leur est applicable à compter du 1^{er} janvier 2023.

Les articles L. 423-1-1, L. 423-1-2 et L. 423-1-3 du même code demeurent applicables dans leur rédaction antérieure à la présente loi aux sociétés anonymes agréées en application de ces dispositions à la date de promulgation de la présente loi. Ces sociétés continuent à bénéficier des dispositions du 4^o du 1 de l'article 207 et du 2^o de l'article 1461 du code général des impôts.

VI. – L'article L. 452-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le troisième alinéa est ainsi rédigé :

« Elle accorde des concours financiers destinés à accompagner les réorganisations, les fusions et les regroupements des organismes d'habitations à loyer modéré prévus à l'article L. 411-2, des organismes agréés en application de l'article L. 365-2 et des sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1. » ;

2° La première phrase du cinquième alinéa est supprimée.

VII. – L'article L. 452-2-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Art. L. 452-2-1. – Une commission de péréquation et de réorganisation des organismes de logement locatif social est placée auprès du conseil d'administration mentionné à l'article L. 452-2 et composée de représentants de l'Etat, 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 aux troisième et cinquième alinéas de l'article L. 452-1. »

VIII. – L'article L. 452-2-1-1 du code de la construction et de l'habitation est abrogé.

IX. – Pour les collectivités attributaires de l'excédent résultant de la liquidation d'un office public de l'habitat, il peut être dérogé à la règle des deux tiers mentionnée au 3° de l'article L. 431-4 du code de la construction et de l'habitation, au plus tard, jusqu'au 1^{er} août 2019.

Article 82

L'article L. 451-5 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Après la première occurrence du mot : « modéré », sont insérés les mots : « et les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux agréées en application de l'article L. 481-1 » ;

2° Sont ajoutés les mots : « ou sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux agréées en application du même article L. 481-1 ».

Article 83

I. – L'article L. 411-2-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est ainsi modifié :

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

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

c) Sont ajoutées deux phrases ainsi rédigées : « Cette opération ne peut être réalisée qu'à la condition qu'elle n'entraîne aucun dépassement de l'objet social de la société d'habitations à loyer modéré, ni de sa compétence géographique. Les logements transmis font l'objet de conventions conclues en application de l'article L. 351-2 dans un délai d'un an. » ;

2° Au deuxième alinéa, le mot : « anonyme » et le mot : « anonymes » sont supprimés et, à la fin, les mots : « et réalisant exclusivement leur activité dans le champ de l'article L. 411-2 » sont supprimés ;

3° Avant le dernier alinéa, sont insérés cinq alinéas ainsi rédigés :

« La rémunération des actionnaires de sociétés d'habitations à loyer modéré par une société d'économie mixte agréée en application du même article L. 481-1 est réalisée par émission d'actions auxquelles les articles L. 423-4 et L. 423-5 s'appliquent.

« II. – Un office public de l'habitat peut, par voie de fusion ou de scission, transmettre son patrimoine à un ou plusieurs organismes mentionnés aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2 et à l'article L. 481-1.

« La rémunération de la collectivité de rattachement de l'office public de l'habitat absorbé ou scindé en actions de la société bénéficiaire est fixée sur la base du rapport des capitaux propres non réévalués respectifs des organismes.

« III. – Une société d'habitations à loyer modéré dont les parts sociales sont réunies dans une seule main peut être dissoute uniquement si l'actionnaire unique est un organisme mentionné aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2 ou à l'article L. 481-1.

« Une société d'économie mixte agréée en application du même article L. 481-1 dont les parts sociales sont réunies dans une seule main peut être dissoute uniquement si l'actionnaire unique est un organisme mentionné aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2 ou à l'article L. 481-1. Cette opération ne peut être réalisée qu'à la condition qu'elle n'entraîne aucun dépassement de l'objet social de l'organisme bénéficiaire. Les logements transmis font l'objet de conventions conclues en application de l'article L. 351-2 dans un délai d'un an. » ;

4° Au début du dernier alinéa, est ajoutée la mention : « IV. – » ;

5° Sont ajoutés des V, VI et VII ainsi rédigés :

« V. – En cas de fusion de deux sociétés d'habitations à loyer modéré n'ayant pas la même compétence géographique, la compétence géographique de la société absorbante est, après la fusion, l'addition des compétences géographiques des deux sociétés ayant fusionné.

« VI. – Toute fusion réalisée en application du présent article, de l'article L. 421-7 du présent code ou de l'article L. 236-1 du code de commerce entre des organismes mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1 du présent code donne lieu à une information des locataires des organismes concernés.

« VII. – En cas de fusion de plusieurs organismes et jusqu'à l'élection qui suit, les membres élus par les locataires dans les conseils d'administration ou les conseils de surveillance des organismes ayant concouru à la fusion désignent parmi eux les locataires appelés à siéger dans le nouveau conseil d'administration ou de surveillance. A défaut, ces derniers sont désignés par le représentant de l'Etat dans le département. »

II. – Le troisième alinéa de l'article L. 421-9 du code de la construction et de l'habitation est supprimé.

Article 84

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

1° La première phrase est complétée par les mots : « ainsi qu'à tout autre organisme mentionné aux articles L. 365-2, L. 411-2 et L. 481-1 membre du même groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-1-1 que lui » ;

2° A l'avant-dernière phrase, le mot : « conjointe » est remplacé par les mots : « de l'un » et les mots : « deux mois » sont remplacés par les mots : « quinze jours ».

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

1° La première phrase est ainsi modifiée :

a) Après la référence : « L. 313-16 », sont insérés les mots : « et de prêts en application du 6 bis de l'article L. 511-6 » ;

b) Sont ajoutés les mots : « ainsi qu'à tout autre organisme mentionné aux articles L. 365-2, L. 411-2 et L. 481-1 du présent code membre du même groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-1-1 que lui » ;

2° Au début de la deuxième phrase, les mots : « Ce prêt est » sont remplacés par les mots : « Ces prêts sont » ;

3° A la troisième phrase, le mot : « conjointe » est remplacé par les mots : « de l'un » et les mots : « deux mois » sont remplacés par les mots : « quinze jours ».

III. – L'article L. 481-8 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

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

IV. – Après le 6 de l'article L. 511-6 du code monétaire et financier, il est inséré un 6 bis ainsi rédigé :

« 6 bis. Aux organismes et sociétés qui constituent un groupe d'organismes de logement social mentionné à l'article L. 423-1-1 du code de la construction et de l'habitation pour les opérations de crédit auxquelles ils procèdent entre eux ; ».

V. – Après le I de l'article L. 511-7 du code monétaire et financier, il est inséré un I bis ainsi rédigé :

« I bis. – Les interdictions définies à l'article L. 511-5 ne font pas obstacle à ce que les organismes et sociétés qui constituent un groupe d'organismes de logement social mentionné à l'article L. 423-1-1 du code de la construction et de l'habitation procèdent à des opérations de trésorerie entre eux dans les conditions prévues à l'article L. 423-15 du même code. »

VI. – L'article L. 421-18 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Après le mot : « placés », la fin est ainsi rédigée : « qu'en titres, parts ou actions suivants : » ;

2° Sont ajoutés des 1° à 3° ainsi rédigés :

« 1° En titres émis ou garantis par les Etats membres de l'Union européenne ou les autres Etats parties à l'accord sur l'Espace économique européen ;

« 2° En parts ou actions d'organismes de placement collectif en valeurs mobilières ou de placements collectifs relevant des paragraphes 1, 2 et 6 de la sous-section 2, du paragraphe 2 ou du sous-paragraphe 1 du paragraphe 1 de la sous-section 3 de la section 2 du chapitre IV du titre I^{er} du livre II du code monétaire et financier gérant exclusivement des titres émis ou garantis par les Etats membres de l'Union européenne ou par les autres Etats parties à l'accord sur l'Espace économique européen, libellés en euros ;

« 3° En titres émis par une société ou un organisme mentionné aux articles L. 411-2 et L. 481-1 du présent code, membre du même groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-1-1 ou par la société mentionnée à l'article L. 423-1-2 dont les offices publics de l'habitat sont actionnaires. »

Article 85

Après l'article L. 421-4 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 421-4-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 421-4-1. – Les offices publics de l'habitat peuvent accorder des sûretés réelles mobilières dès lors que cela est susceptible de faciliter leur action dans le cadre de la réglementation des habitations à loyer modéré.

« Les biens faisant l'objet d'une telle sûreté ne peuvent être saisis que selon les formes et sous les conditions prévues aux articles L. 211-1 à L. 211-5 et L. 511-1 à L. 512-2 du code des procédures civiles d'exécution. »

« Les offices publics de l'habitat ne peuvent pas accorder de sûretés réelles mobilières générales. »

Article 86

I. – A l'article L. 213-32 du code monétaire et financier, après la première occurrence du mot : « coopératives », sont insérés les mots : « , les sociétés de coordination au sens de l'article L. 423-1-1 du code de la construction et de l'habitation, les offices publics de l'habitat mentionnés à l'article L. 411-2 du même code, les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré mentionnées à l'article L. 422-2 dudit code ».

II. – La première phrase du premier alinéa de l'article L. 228-36 du code de commerce est ainsi modifiée :

1° Les mots : « et les sociétés » sont remplacés par les mots : « , les sociétés » ;

2° Après le mot : « limitée », sont insérés les mots : « , les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré mentionnées à l'article L. 422-2 du code de la construction et de l'habitation et les sociétés de coordination au sens de l'article L. 423-1-1 du même code ».

Article 87

I. – L'article 881 L du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Au début, est ajoutée la mention : « I. – » ;

2° Il est ajouté un II ainsi rédigé :

« II. – Par exception aux dispositions du I, lorsqu'elles se rapportent aux opérations de fusions et d'apports réalisées par les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que par les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux mentionnées à l'article L. 481-1 du même code, les formalités hypothécaires pour lesquelles il est perçu une contribution de sécurité immobilière proportionnelle donnent lieu à la perception d'une contribution au taux de 0,01 % jusqu'au 31 décembre 2021, sous réserve de l'article 881 M du présent code. »

II. – La perte de recettes pour l'Etat résultant du I est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits mentionnés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

CHAPITRE II

ADAPTATION DES CONDITIONS D'ACTIVITÉ DES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL

Article 88

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

1° A la fin de la première phrase du premier alinéa de l'article L. 353-7, les mots : « , après publication de la convention au fichier immobilier ou son inscription au livre foncier » sont supprimés ;

2° L'article L. 353-16 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les deuxième et troisième alinéas du présent article ne sont pas applicables aux locataires ayant refusé de conclure un nouveau bail en application de l'article L. 353-7. » ;

3° L'article L. 353-19 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est supprimé ;

b) A la fin du second alinéa, les mots : « mentionnés ci-dessus » sont remplacés par les mots : « appartenant à des sociétés d'économie mixte » ;

4° L'article L. 441-3 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le présent article n'est pas applicable aux locataires ayant refusé de conclure un nouveau bail en application de l'article L. 353-7. » ;

5° L'article L. 411-2 est ainsi modifié :

a) Après le cinquième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« – les sociétés de coordination mentionnées à l'article L. 423-1-2 ;

« – les sociétés de vente d'habitations à loyer modéré mentionnées à l'article L. 422-4. » ;

b) A la première phrase du neuvième alinéa, après le mot : « alinéa », est insérée la référence : « du présent article » ;

c) Le onzième alinéa est complété par les mots : « et les services que les organismes d'habitations à loyer modéré se rendent entre eux pour les besoins des opérations susmentionnées » ;

d) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Ils enregistrent les résultats de l'activité relevant de la gestion de services d'intérêt économique général mentionnés au présent article sur un compte ne pouvant être utilisé qu'au financement de cette activité. Toutefois, les sociétés peuvent les utiliser à la distribution d'un dividende, dans la limite d'un montant fixé par les clauses types mentionnées à l'article L. 422-5. » ;

6° L'article L. 421-1 est ainsi modifié :

a) Le 2° est complété par deux phrases ainsi rédigées : « Lorsqu'ils se voient confier par convention la réalisation d'une opération de restructuration urbaine ou de revitalisation de centre-ville, celle-ci comprend toutes opérations ou actions ou tous aménagements ou équipements de nature à favoriser une politique de développement social urbain. Dans ce cas, la convention peut inclure des actions d'insertion professionnelle et sociale en faveur des habitants ; »

b) Après la première phrase du 10°, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Toutefois, les logements réalisés par une telle société civile immobilière qui n'auraient pas donné lieu à un avant-contrat ou à un contrat de vente ou de location-accession au terme d'un délai défini par décret peuvent être vendus à un organisme mentionné aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2. » ;

c) A la seconde phrase du même 10°, les mots : « et à titre transitoire pour une période de six ans » sont supprimés, le mot : « ils » est remplacé par les mots : « les offices publics de l'habitat » et le mot : « cinq » est remplacé par le mot : « dix » ;

d) Après le 14°, il est inséré un 14° *bis* ainsi rédigé :

« 14° *bis* A titre subsidiaire, de créer, aménager, entretenir et gérer des terrains familiaux locatifs définis au 2° du II 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 dès lors que les besoins ont été identifiés dans le schéma départemental et que l'avis de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent a été recueilli ; »

e) Après le 18°, il est inséré un 19° ainsi rédigé :

« 19° Dans le respect des dispositions du dernier alinéa de l'article L. 411-2, le cas échéant par la création d'une filiale, de construire, acquérir, vendre ou donner en location des équipements locaux d'intérêt général ou des locaux à usage commercial ou professionnel, gérer des immeubles abritant des équipements locaux d'intérêt général et des locaux à usage commercial ou professionnel. » ;

7° L'article L. 421-2 est complété par un 8° ainsi rédigé :

« 8° La totalité des parts d'une société civile immobilière. L'opération fait l'objet d'une autorisation administrative préalable du ministre chargé du logement. L'acquisition de la totalité des parts doit être effective à une date unique. L'actionnaire unique dissout la société qu'il détient dans un délai d'un an à compter de la date d'acquisition. Cette opération ne peut être réalisée qu'à la condition qu'elle n'entraîne aucun dépassement de l'objet social de l'office ni de sa compétence géographique. Les logements transmis font l'objet de conventions conclues en application de l'article L. 351-2 dans un délai d'un an à compter de la transmission effective du patrimoine. Toute opération de souscription intervenue en violation du présent 8° est frappée d'une nullité d'ordre public. » ;

8° L'article L. 421-3 est ainsi modifié :

a) Au 2°, les mots : « et la compétence territoriale » et, à la fin, les mots : « et des organismes prestataires » sont supprimés ;

b) Après le même 2°, sont insérés des 2° *bis* et 2° *ter* ainsi rédigés :

« 2° *bis* Dans le respect du dernier alinéa de l'article L. 411-2, le cas échéant par la création d'une filiale, réaliser pour le compte des collectivités territoriales ou de leurs groupements des études d'ingénierie urbaine ;

« 2° *ter* Réaliser, pour le compte de leur collectivité territoriale de rattachement, toute opération de construction ou d'aménagement relevant de la compétence de cette dernière ; »

9° L'article L. 421-4 est ainsi modifié :

a) Après le 6° *bis*, il est inséré un 6° *ter* ainsi rédigé :

« 6° *ter* Dans le respect du dernier alinéa de l'article L. 411-2, le cas échéant par la création d'une filiale, fournir des services d'animation sociale, de veille, d'aide aux démarches et d'accompagnement en faveur des personnes âgées, en situation de handicap ou victimes de violences conjugales locataires ou occupants d'un logement social, répondant à des besoins non satisfaits ou partiellement satisfaits ; »

b) Sont ajoutés des 9° à 11° ainsi rédigés :

« 9° Etre agréés pour exercer les activités d'organisme de foncier solidaire définies à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme, lorsque les activités définies dans les statuts de l'organisme créé font partie du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 du présent code ;

« 10° Réaliser les opérations mentionnées au I de l'article L. 519-1 du code monétaire et financier pour le compte de bénéficiaires des opérations d'accession à la propriété mentionnées à l'article L. 443-1 du présent code ;

« 11° Dans le cadre d'une convention avec l'Etat, fournir tous services à caractère social d'intérêt direct pour les habitants et répondant à des besoins non satisfaits ou partiellement satisfaits dans les conditions normales du marché. » ;

10° L'article L. 421-6 est ainsi modifié :

a) Au 1° *ter*, le mot : « département » est remplacé par les mots : « ou plusieurs départements » ;

b) Après le même 1° *ter*, il est inséré un 1° *quater* ainsi rédigé :

« 1° *quater* A un syndicat mixte, au sens du même titre II, constitué à cet effet par plusieurs départements ; »

c) Le 2° *bis* est abrogé ;

d) Au début du dixième alinéa, les mots : « A partir du 1^{er} janvier 2017 et, pour les communes situées dans le périmètre de la métropole du Grand Paris, au plus tard au 31 décembre 2017, » sont supprimés ;

e) Le onzième alinéa est supprimé ;

f) Les deuxième à dernière phrases du quatorzième alinéa sont supprimées ;

g) Les deux derniers alinéas sont supprimés ;

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

« A l'exception de la métropole du Grand Paris, une collectivité territoriale, un établissement public de coopération intercommunale, un établissement public territorial de la métropole du Grand Paris ou la commune de Paris ne peut être la collectivité de rattachement de plusieurs offices publics de l'habitat mentionnés à l'article L. 411-2 du présent code qui gèrent chacun moins de 12 000 logements sociaux. Dans ce cas, après mise en demeure, le représentant de l'Etat dans le département prononce par arrêté la fusion des organismes rattachés qui gèrent moins de 12 000 logements sociaux. » ;

11° Le 5° de l'article L. 421-8 est ainsi rédigé :

« 5° De représentants du personnel de l'office désignés conformément aux articles L. 2312-72 à L. 2312-77 du code du travail, qui disposent d'une voix délibérative ; »

12° L'article L. 421-10 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le règlement intérieur du conseil d'administration peut prévoir que sont réputés présents, pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence ou de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective au conseil. Les conditions d'application du présent alinéa sont déterminées par décret en Conseil d'Etat. » ;

13° Les quatrième et avant-dernier alinéas de l'article L. 421-12 sont supprimés ;

14° Après la première phrase de l'article L. 421-12-1, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Par dérogation, lorsqu'un directeur général d'office assure également la direction d'une société de coordination prévue à l'article L. 423-1-2 dont est actionnaire l'office qu'il dirige, les fonctions de direction de cette société de coordination peuvent donner lieu à une rémunération dans des conditions prévues par décret en Conseil d'Etat. » ;

15° A compter du 1^{er} janvier 2021, l'article L. 421-17 est ainsi rédigé :

« Art. L. 421-17. – En matière de gestion financière et comptable, les offices publics de l'habitat sont soumis aux règles applicables aux entreprises de commerce. » ;

16° L'article L. 421-19 est abrogé à compter du 1^{er} janvier 2021 ;

17° L'article L. 421-20 est abrogé à compter du 1^{er} janvier 2021 ;

18° A compter du 1^{er} janvier 2021, le premier alinéa de l'article L. 421-21 est ainsi rédigé :

« Les dispositions financières, budgétaires et comptables prévues par le code général des collectivités territoriales sont applicables aux offices publics de l'habitat dans les conditions suivantes : » ;

19° A compter du 1^{er} janvier 2021, le premier alinéa de l'article L. 421-22 est ainsi rédigé :

« Ainsi qu'il est dit au IV de l'article 116 de la loi de finances pour 2004 (n° 2003-1311 du 30 décembre 2003), les offices publics de l'habitat déposent leurs fonds auprès de l'Etat, de la Caisse des dépôts et consignations, de la Banque de France ou auprès d'un établissement de crédit ayant obtenu un agrément en vertu des dispositions applicables dans les Etats membres de l'Union européenne ou les autres Etats parties à l'accord sur l'Espace économique européen. » ;

20° Après le mot : « ordonnance », la fin de l'article L. 421-26 est ainsi rédigée : « n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics. » ;

21° L'article L. 422-2 est ainsi modifié :

a) A la seconde phrase du quatrième alinéa, après le mot : « urbaine », sont insérés les mots : « ou de revitalisation de centre-ville » et, à la fin, les mots : « des quartiers classés en quartiers prioritaires de la politique de la ville » sont supprimés ;

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

« – à titre subsidiaire, de réaliser, pour le compte des collectivités territoriales actionnaires, toute opération de construction ou d'aménagement relevant de la compétence de ces dernières ; »

c) Le huitième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Toutefois, les logements réalisés par une telle société civile immobilière qui n'auraient pas donné lieu à un avant-contrat ou à un contrat de vente ou de location-accession au terme d'un délai défini par décret peuvent être vendus à un organisme mentionné aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2 ; » ;

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

« – de réaliser les opérations mentionnées au I de l'article L. 519-1 du code monétaire et financier pour le compte de bénéficiaires des opérations d'accession à la propriété mentionnées à l'article L. 443-1 du présent code ; »

e) Au onzième alinéa, les mots : « et la compétence territoriale » et, à la fin, les mots : « et des organismes prestataires » sont supprimés ;

f) Après le même onzième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« – de fournir, dans le cadre d'une convention avec l'Etat, tous services à caractère social d'intérêt direct pour les habitants et répondant à des besoins non satisfaits ou partiellement satisfaits dans les conditions normales du marché ; »

g) Après le quinzième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« – à titre subsidiaire, de créer, aménager, entretenir et gérer des terrains familiaux locatifs définis au 2° du II 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 dès lors que les besoins ont été identifiés dans le schéma départemental et que l'avis de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent a été recueilli ; »

h) Après le vingt-deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« – de souscrire à ou d'acquérir la totalité des parts d'une société civile immobilière. L'opération fait l'objet d'une autorisation préalable du ministre chargé du logement. L'acquisition de la totalité des parts doit être effective à une date unique. L'actionnaire unique dissout la société qu'il détient dans un délai d'un an à compter de la date d'acquisition. Cette opération ne peut être réalisée qu'à la condition qu'elle n'entraîne aucun dépassement de l'objet social de la société ni de sa compétence géographique. Les logements transmis font l'objet de conventions conclues en application de l'article L. 351-2 du présent code dans un délai d'un an à compter de la transmission effective du patrimoine. Toute opération de souscription intervenue en violation du présent alinéa est frappée d'une nullité d'ordre public. » ;

i) Après le trente-sixième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Elles peuvent aussi être agréées pour exercer les activités d'organisme de foncier solidaire définies à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme, lorsque les activités définies dans les statuts de l'organisme créé font partie du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 du présent code. » ;

j) A la première phrase de l'antépénultième alinéa, les mots : « quarantième à quarante-deuxième » sont remplacés par les mots : « quarante-septième à cinquantième » ;

k) Au dernier alinéa, les mots : « et à titre transitoire pour une période de six ans » sont supprimés et le mot : « cinq » est remplacé par le mot : « dix » ;

l) Sont ajoutés quatre alinéas ainsi rédigés :

« Elles peuvent, dans le respect des dispositions du dernier alinéa du même article L. 411-2, le cas échéant par la création d'une filiale :

« – construire, acquérir, vendre ou donner en location des équipements locaux d'intérêt général ou des locaux à usage commercial ou professionnel, gérer des immeubles abritant des équipements locaux d'intérêt général et des locaux à usage commercial ou professionnel ;

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

« – fournir des services d'animation sociale, de veille, d'aide aux démarches et d'accompagnement en faveur des personnes âgées, en situation de handicap ou victimes de violences conjugales locataires ou occupants d'un logement social, répondant à des besoins non satisfaits ou partiellement satisfaits. » ;

22° Après le 6° *quinquies* de l'article L. 422-3, il est inséré un 6° *sexies* ainsi rédigé :

« 6° *sexies* A titre subsidiaire, de créer, aménager, entretenir et gérer des terrains familiaux locatifs définis au 2° du II 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 dès lors que les besoins ont été identifiés dans le schéma départemental et que l'avis de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent a été recueilli ; »

23° Le 7° du même article L. 422-3 est complété par deux phrases ainsi rédigées : « Lorsqu'elles se voient confier par convention la réalisation d'une opération de restructuration urbaine ou de revitalisation de centre-ville, celle-ci comprend toutes opérations ou actions ou tous aménagements ou équipements de nature à favoriser une politique de développement social urbain. Dans ce cas, la convention peut inclure des actions d'insertion professionnelle et sociale en faveur des habitants. » ;

24° Après le 15° du même article L. 422-3, sont insérés cinq alinéas ainsi rédigés :

« 16° De souscrire à ou d'acquérir la totalité des parts d'une société civile immobilière. L'opération fait l'objet d'une autorisation préalable du ministre chargé du logement. L'acquisition de la totalité des parts doit être effective à une date unique. L'actionnaire unique dissout la société qu'il détient dans un délai d'un an à compter de la date d'acquisition. Cette opération ne peut être réalisée qu'à la condition qu'elle n'entraîne aucun dépassement de l'objet social de la société ni de sa compétence géographique. Les logements transmis font l'objet de conventions conclues en application de l'article L. 351-2 dans un délai d'un an à compter de la transmission effective du patrimoine. Toute opération de souscription intervenue en violation du présent 16° est frappée d'une nullité d'ordre public.

« Elles peuvent, dans le respect du dernier alinéa de l'article L. 411-2, le cas échéant par la création d'une filiale :

« a) Construire, acquérir, vendre ou donner en location des équipements locaux d'intérêt général ou des locaux à usage commercial ou professionnel, gérer des immeubles abritant des équipements locaux d'intérêt général et des locaux à usage commercial ou professionnel ;

« b) Réaliser pour le compte des collectivités territoriales ou de leurs groupements des études d'ingénierie urbaine ;

« c) Fournir des services d'animation sociale, de veille, d'aide aux démarches et d'accompagnement en faveur des personnes âgées, en situation de handicap ou victimes de violences conjugales locataires ou occupants d'un logement social, répondant à des besoins non satisfaits ou partiellement satisfaits. » ;

25° Après le vingt-sixième alinéa du même article L. 422-3, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Elles peuvent réaliser pour le compte de leurs membres utilisateurs les opérations mentionnées au I de l'article L. 519-1 du code monétaire et financier. » ;

26° Au vingt-septième alinéa du même article L. 422-3, les mots : « et la compétence territoriale » et, à la fin, les mots : « et des organismes prestataires » sont supprimés ;

27° Après le 7° du même article L. 422-3, il est inséré un 7° *bis* ainsi rédigé :

« 7° *bis* A titre subsidiaire, de réaliser, pour le compte des collectivités territoriales actionnaires, toute opération de construction ou d'aménagement relevant de la compétence de ces dernières ; »

28° Après le trente-deuxième alinéa du même article L. 422-3, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Elles peuvent aussi être agréées pour exercer les activités d'organisme de foncier solidaire définies à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme, lorsque les activités définies dans les statuts de l'organisme créé font partie du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 du présent code.

« Elles peuvent aussi, dans le cadre d'une convention avec l'Etat, fournir tous services à caractère social d'intérêt direct pour les habitants et répondant à des besoins non satisfaits ou partiellement satisfaits dans les conditions normales du marché. » ;

29° Au quarante-deuxième alinéa du même article L. 422-3, les mots : « et à titre transitoire pour une période de six ans » sont supprimés et le mot : « cinq » est remplacé par le mot : « dix » ;

30° A la première phrase de l'avant-dernier alinéa du même article L. 422-3, les mots : « quarante-cinquième à quarante-septième » sont remplacés par les mots : « cinquante-cinquième à cinquante-huitième » ;

31° L'article L. 424-2 est ainsi modifié :

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

b) A la fin, la référence : « 27 de la loi n° 99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire » est remplacée par la référence : « 6 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine » ;

c) Sont ajoutés les mots : « , et pour les habitants des logements situés en dehors des zones géographiques définies par décret se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements » ;

32° L'article L. 445-1 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est ainsi modifié :

– après le mot : « modéré », sont insérés les mots : « mentionnés aux deuxième à cinquième alinéas de l'article L. 411-2 » ;

– après la référence : « L. 411-9 », sont insérés les mots : « , le cas échéant du cadre stratégique patrimonial et du cadre stratégique d'utilité sociale mentionnés à l'article L. 423-1-1, » ;

b) Au début de la première phrase du troisième alinéa, sont ajoutés les mots : « Les communes compétentes pour l'élaboration du programme local de l'habitat, » ;

c) Le quatrième alinéa est supprimé ;

d) Le huitième alinéa est ainsi modifié :

– à la première phrase, les mots : « à leurs locataires » sont supprimés ;

– sont ajoutées cinq phrases ainsi rédigées : « Le plan de mise en vente comprend la liste des logements par commune et par établissement public de coopération intercommunale concernés que l'organisme prévoit d'aliéner pour la durée de la convention et soumis à autorisation en application de l'article L. 443-7 ainsi que les documents relatifs aux normes d'habitabilité et de performance énergétiques mentionnées au même article L. 443-7. L'organisme est tenu de consulter la commune d'implantation ainsi que les collectivités et leurs groupements qui ont accordé un financement ou leurs garanties aux emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements concernés. La commune émet son avis dans un délai de deux mois à compter du jour où le maire a reçu la consultation. Faute d'avis de la commune à l'issue de ce délai, celui-ci est réputé favorable. En cas d'opposition de la commune qui n'a pas atteint le taux de logements sociaux mentionné à l'article L. 302-5 ou en cas d'opposition de la commune à une cession de logements sociaux qui ne lui permettrait plus d'atteindre le taux précité, la vente n'est pas autorisée ; »

e) Après le neuvième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« – les engagements pris par l'organisme pour le développement de partenariats avec la personne morale mentionnée à l'article L. 345-2-4 du code de l'action sociale et des familles, des associations et des organismes agréés en vue d'accompagner les personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3 du présent code et les personnes relevant d'une catégorie de personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1 ; »

f) Au début du douzième alinéa, les mots : « un cahier des charges de gestion sociale de l'organisme, établi » sont remplacés par les mots : « les engagements pris par l'organisme en matière de gestion sociale, établis » ;

g) Après le seizième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Le représentant de l'Etat auquel un organisme est tenu d'adresser un projet de convention d'utilité sociale peut, à la demande de l'organisme, lui octroyer un délai d'un an renouvelable une fois pour satisfaire à cette obligation. Le demandeur doit justifier d'un projet de rapprochement avec un ou plusieurs autres organismes. Dans ce cas, la convention en vigueur est prorogée par avenant jusqu'à conclusion de la nouvelle convention.

« Le représentant de l'Etat ou l'organisme peuvent demander la conclusion d'une nouvelle convention dans un délai de trois ans dès lors que l'activité de l'organisme d'habitations à loyer modéré a connu des modifications substantielles non prévues par la convention d'utilité sociale en vigueur. » ;

33° Après le même article L. 445-1, il est inséré un article L. 445-1-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 445-1-1. – Les sociétés de ventes d'habitations à loyer modéré mentionnées à l'article L. 422-4 concluent avec l'Etat une convention d'utilité sociale d'une durée de six ans.

« Cette convention comporte :

« 1° La stratégie patrimoniale globale de la société et les grandes lignes de son équilibre financier ;

« 2° Les orientations de la société s'agissant des conditions d'acquisition des logements ;

« 3° Les orientations de la société s'agissant des ventes de logements à des personnes physiques ou morales, notamment pour favoriser l'accès à la propriété des personnes remplissant les conditions mentionnées à l'article L. 443-1 ;

« 4° Les engagements pris pour le maintien en bon état et l'entretien des immeubles dont la société acquiert la propriété ;

« 5° Les engagements pris pour la qualité du service rendu aux locataires, et la politique de délégation de gestion associée.

« La convention d'utilité sociale comporte des indicateurs permettant de mesurer le niveau de réalisation des objectifs fixés pour chaque aspect de la politique des organismes mentionnés au présent article. Ces indicateurs sont définis par décret.

« Si, au cours de la durée de la convention, le représentant de l'Etat signataire de la convention constate que l'organisme n'a pas respecté les engagements définis par la convention, il le met en demeure de présenter ses observations et, le cas échéant, de faire des propositions permettant de remédier aux manquements constatés dans un délai d'un mois.

« Si ce constat de la situation de la société démontre que celle-ci a gravement manqué, de son fait, à ses engagements, le représentant de l'Etat propose au ministre chargé du logement de prononcer une pénalité à son encontre.

« Le montant de cette pénalité, proportionné à l'écart constaté entre les objectifs définis par la convention et leur degré de réalisation ainsi qu'à la gravité des manquements, ne peut excéder 200 € par logement sur lequel l'organisme détient un droit réel.

« La pénalité est recouvrée au profit du Fonds national des aides à la pierre mentionné à l'article L. 435-1. » ;

34° L'article L. 445-2 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est ainsi modifié :

– au début de la première phrase, les mots : « Le cahier des charges de gestion sociale mentionné à l'article L. 445-1 récapitule » sont remplacés par les mots : « Les engagements pris par l'organisme en matière de gestion sociale mentionnés à l'article L. 445-1 récapitulent » ;

– au début de la deuxième phrase, les mots : « Il précise » sont remplacés par les mots : « Ils précisent » ;

– au début de la dernière phrase, les mots : « Il porte » sont remplacés par les mots : « Ils portent » ;

b) Le deuxième alinéa est ainsi modifié :

– la première phrase est supprimée ;

– au début de la seconde phrase, le mot : « Toutefois, » est supprimé ;

c) Le troisième alinéa est ainsi modifié :

– au début de la première phrase, le mot : « Il » est remplacé par les mots : « La convention d'utilité sociale mentionnée à l'article L. 445-1 » ;

– à la dernière phrase, les mots : « le cahier des charges » sont remplacés par les mots : « la convention d'utilité sociale » ;

35° Le II de l'article L. 445-3 est ainsi modifié :

a) Aux première et deuxième phrases, les mots : « le cahier des charges » sont remplacés par les mots : « la convention d'utilité sociale » ;

b) Au début de la dernière phrase, les mots : « Par dérogation au deuxième alinéa de l'article L. 445-2, le cahier des charges peut être modifié » sont remplacés par les mots : « Par avenant, la convention d'utilité sociale peut être modifiée » ;

36° Au premier alinéa de l'article L. 445-3-1, les mots : « du cahier des charges de gestion sociale » sont remplacés par les mots : « de convention d'utilité sociale » ;

37° L'article L. 445-8 est abrogé ;

38° Au premier alinéa du I de l'article L. 481-2, la référence : « L. 442-8-4 » est remplacée par la référence : « L. 442-9 ».

II. – Le 38° du I du présent article entre en vigueur un an après la promulgation de la présente loi.

III. – Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par voie d'ordonnance, dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la présente loi, les mesures relevant du domaine de la loi :

1° Permettant aux organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et aux sociétés d'économie mixte mentionnées à l'article L. 481-1 du même code de mettre en œuvre à titre expérimental une politique des loyers qui prenne mieux en compte la capacité financière des ménages nouveaux entrants du parc social ;

2° Adaptant le mode de calcul du supplément de loyer de solidarité mentionné à l'article L. 441-3 dudit code afin de renforcer la prise en compte des capacités financières des locataires.

Un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois à compter de la publication de l'ordonnance.

IV. – Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par voie d'ordonnance, dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la présente loi, les mesures relevant du domaine de la loi visant à permettre le développement de la vente de logements sociaux destinés à :

1° Permettre, à compter du 1^{er} janvier 2020, l'inclusion, dans un contrat de vente par un organisme d'habitations à loyer modéré à une personne physique d'un logement situé dans un immeuble destiné à être soumis au statut de la copropriété, d'une clause permettant de différer le transfert de propriété de la quote-part de parties communes à l'acquéreur jusqu'à l'expiration d'une période ne pouvant excéder dix ans à compter de la première de ces ventes intervenues dans cet immeuble, en prévoyant la possibilité d'une décote du prix de vente ;

2° Définir les droits et les obligations de l'organisme vendeur et de l'acquéreur durant la période mentionnée au 1° ;

3° Définir les conditions dans lesquelles l'acquéreur participe au paiement des charges d'entretien et de fonctionnement des parties communes de l'immeuble pendant la période mentionnée au même 1°, en dehors de toute application du statut de la copropriété, de toute association syndicale libre ou de toute association foncière urbaine libre.

Un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois à compter de la publication de l'ordonnance.

V. – Jusqu'au 31 décembre 2022, par dérogation aux dispositions des articles L. 444-1 à L. 444-7 du code de commerce, les tarifs applicables aux prestations de notaires relatives aux opérations de fusion, d'absorption, de scission et d'apports réalisées par les organismes mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation peuvent faire l'objet d'une négociation lorsque les émoluments sont supérieurs à 60 000 €.

VI. – L'article 1^{er} de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée est ainsi modifié :

1° Au 2°, après les mots : « leurs établissements publics », sont insérés les mots : « , les offices publics de l'habitat mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation pour les logements à usage locatifs aidés par l'Etat et réalisés par ces organismes et à l'exception du titre II de la présente loi » ;

2° Le 4° est complété par les mots : « , à l'exception du titre II de la présente loi ».

VII. – Au dernier alinéa de l'article 5-1 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, après le mot : « privée », sont insérés les mots : « , à l'exception des organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, des sociétés d'économie mixte mentionnées à l'article L. 481-1 du même code pour leur activité agréée ainsi que des centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires définis à l'article L. 822-3 du code de l'éducation, ».

VIII. – Au second alinéa de l'article L. 313-17-1 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « septième, huitième, neuvième, dixième et onzième » sont remplacés par les mots : « neuvième à treizième ».

IX. – Au 3° de l'article L. 137-31 du code de la sécurité sociale, les mots : « neuvième, dixième et onzième » sont remplacés par les mots : « onzième à treizième ».

X. – Au b du VIII de l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques, le mot : « huitième » est remplacé par le mot : « dixième ».

XI. – Le livre I^{er} du code général des impôts est ainsi modifié :

1^o Le 1 de l'article 207 est ainsi modifié :

- a) Au a du 4^o, les mots : « septième à onzième » sont remplacés par les mots : « neuvième à treizième » ;
 - b) Au a du 4^o *quater*, les mots : « septième et neuvième » sont remplacés par les mots : « neuvième et onzième » ;
 - c) Au a du 14^o, les mots : « septième, huitième, neuvième, dixième et onzième » sont remplacés par les mots : « neuvième à treizième » ;
 - d) Au a du 15^o, les mots : « septième, huitième, neuvième, dixième et onzième » sont remplacés par les mots : « neuvième à treizième » ;
- 2^o Au premier alinéa du IV de l'article 210 E, le mot : « septième » est remplacé par le mot : « neuvième » ;
- 3^o Au 11 et au premier alinéa du 11 *bis* du I de l'article 278 *sexies*, le mot : « huitième » est remplacé par le mot : « dixième » ;
- 4^o Au premier alinéa de l'article 1594 H-0 *bis*, le mot : « huitième » est remplacé par le mot : « dixième ».

XII. – Le chapitre IX du titre II du livre III du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1^o L'intitulé est ainsi rédigé : « Organismes de foncier solidaire » ;

2^o L'article L. 329-1 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « sont des organismes sans but lucratif agréés par le représentant de l'Etat dans la région, qui, pour tout ou partie de leur activité, ont pour objet » sont remplacés par les mots : « ont pour objet, pour tout ou partie de leur activité, » ;

b) Le deuxième alinéa est ainsi rédigé :

« Les organismes de foncier solidaire sont agréés par le représentant de l'Etat dans la région. Peuvent être agréés à exercer l'activité d'organisme de foncier solidaire, à titre principal ou accessoire, les organismes sans but lucratif et les organismes mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1 du même code. »

XIII. – Le dernier alinéa de l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation est applicable aux exercices comptables des organismes d'habitations à loyer modéré ouverts à compter du 1^{er} janvier 2021.

Article 89

Les deux premiers alinéas de l'article 11 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine sont remplacés par cinq alinéas ainsi rédigés :

« L'Agence nationale pour la rénovation urbaine est administrée par un conseil d'administration composé de trois collèges, ayant chacun le même nombre de voix, ainsi composés :

« 1^o Un collège comprenant des représentants de l'Etat, de ses établissements publics et de la Caisse des dépôts et consignations ;

« 2^o Un collège comprenant des représentants du groupe Action Logement, 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 locataires ;

« 3^o Un collège comprenant des représentants des collectivités territoriales et de leurs groupements ainsi qu'un député, un sénateur et une personnalité qualifiée.

« Le ministre chargé de la ville désigne un commissaire du Gouvernement, qui appartient au collège mentionné au 1^o. Un décret précise les conditions dans lesquelles ce commissaire du Gouvernement peut demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour du conseil d'administration, provoquer la convocation d'un conseil d'administration extraordinaire ou s'opposer à une décision du conseil d'administration et solliciter une nouvelle délibération. »

Article 90

Après l'article 15 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 précitée, il est inséré un article 15-1 ainsi rédigé :

« *Art. 15-1.* – L'Agence nationale pour la rénovation urbaine est soumise en matière de gestion financière et comptable aux règles applicables aux entreprises industrielles et commerciales. Elle n'est pas soumise à l'article 64 de la loi n° 2007-1822 du 24 décembre 2007 de finances pour 2008. Un décret précise les modalités spécifiques de contrôle économique et financier de l'agence, qui ne peuvent soumettre ses décisions à l'exigence d'un visa préalable. »

Article 91

[Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil constitutionnel n° 2018-772 DC du 15 novembre 2018.]

Article 92

L'article L. 215-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1^o Au début du I, les mots : « A titre principal, » sont supprimés ;

2^o Au début du II, les mots : « A titre subsidiaire, » sont supprimés.

Article 93

L'article L. 215-1-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, la première occurrence des mots : « d'habitat » est remplacée par les mots : « , de construction, de rénovation, de location » ;

2° La seconde phrase du second alinéa est complétée par les mots : « ainsi que dans les sociétés de tiers-financement définies à l'article L. 381-2 ».

Article 94

L'article L. 215-4 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Après la première occurrence du mot : « propriété », la fin du troisième alinéa est ainsi rédigée : « ou d'une ou plusieurs entités, autres que des sociétés d'habitations à loyer modéré, dont la majorité des droits de vote est détenue soit directement par des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété, soit indirectement par une entité contrôlée, au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce, par l'une ou plusieurs des entités mentionnées ci-dessus dont la majorité des droits de vote est détenue directement par des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété. » ;

2° Au dernier alinéa, les mots : « de sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété ou de sociétés détenues majoritairement et de façon conjointe par elles » sont remplacés par les mots : « des entités mentionnées au troisième alinéa du présent article » ;

3° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« L'avant-dernier alinéa ne s'applique pas à un collège composé d'une ou plusieurs entités dont la majorité des droits de vote est détenue soit directement par au moins trois quarts des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété, soit indirectement par une entité contrôlée, au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce, par une ou plusieurs des entités mentionnées ci-dessus dont la majorité des droits de vote est détenue directement par au moins trois quarts des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété. »

Article 95

L'article L. 215-7 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« *Art. L. 215-7.* – L'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété représente les intérêts communs des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété, notamment auprès des pouvoirs publics. A ce titre, elle passe toutes conventions avec l'Etat ou des organismes publics et parapublics définissant les objectifs et les conditions d'exercice de l'activité des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété.

« L'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété veille à la mise en œuvre de ces conventions. A cet effet, elle adresse aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété des recommandations pour la bonne application de ces conventions. Elle remet un rapport annuel à l'autorité administrative sur l'exécution des conventions.

« Le règlement intérieur de l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété définit les modalités d'alerte, de prévention, de contrôle et de sanction visant à garantir l'exécution conforme par une société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété des engagements découlant des conventions mentionnées aux premier et deuxième alinéas.

« L'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété donne, dans les conditions de son règlement intérieur et en considération, le cas échéant, des objectifs définis dans les conventions mentionnées aux mêmes premier et deuxième alinéas, un avis préalable conforme aux opérations suivantes réalisées, directement ou indirectement, par ou au profit d'une ou plusieurs sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété :

« 1° Souscriptions, attributions ou transferts d'instruments financiers, parts sociales ou droits de toute nature dans toute entité ;

« 2° Opérations en capital, fusion, scission, apport partiel d'actif ou apport concernant toute entité ;

« 3° Transferts d'actifs incorporels.

« Cet avis préalable conforme est requis sous peine de nullité absolue de l'opération.

« La réalisation indirecte d'une opération mentionnée au quatrième alinéa s'entend d'une opération réalisée soit par une ou plusieurs entités dont la majorité des droits de vote est détenue directement par une ou plusieurs sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété, soit par une ou plusieurs entités contrôlées, au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce, par une ou plusieurs des entités dont la majorité des droits de vote est détenue directement par une ou plusieurs sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété.

« L'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété veille au respect de l'article L. 215-1-2 du présent code par les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession sociale à la propriété.

« A ce titre, elle passe toutes conventions avec l'Etat définissant les modalités de contrôle du montant et de l'utilisation de la réserve de disponibilités, mentionnée au second alinéa du même article L. 215-1-2, constituée par chaque société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété.

« Lorsqu'une société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété n'utilise pas, pendant deux exercices successifs, tout ou partie de la réserve mentionnée au second alinéa dudit article L. 215-1-2 dans les conditions prévues au premier alinéa du même article L. 215-1-2, les sommes non utilisées sont attribuées, sur proposition de l'Union d'économie sociale pour l'accèsion à la propriété et avec l'accord de l'autorité administrative, à une autre société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété. Cette société doit employer les sommes ainsi attribuées aux fins prévues au même article L. 215-1-2 en supplément de ses propres obligations résultant du même article L. 215-1-2. »

Article 96

Le premier alinéa de l'article L. 422-3-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par les mots : « et font procéder périodiquement à l'examen de leur organisation et de leur fonctionnement dans le cadre d'une procédure de révision coopérative telle que définie au même article L. 422-3 ».

Article 97

I. – Au IV de l'article L. 31-10-3 du code de la construction et de l'habitation, après le mot : « premier », sont insérés les mots : « alinéa du II », le mot : « troisième » est remplacé par le mot : « deuxième », après le mot : « alinéa », est ajoutée la référence : « du III » et, à la fin, les mots : « à un prix inférieur à l'évaluation faite par France Domaine » sont supprimés.

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

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

a) Au troisième alinéa, les références : « des premier, troisième à cinquième et neuvième alinéas » sont remplacées par les références : « du premier alinéa du II et des III et VI » ;

b) Au quatrième alinéa, la référence : « septième alinéa » est remplacée par la référence : « premier alinéa du I » ;

2° A la seconde phrase du dernier alinéa de l'article L. 411-4, les références : « des premier, troisième à cinquième et neuvième alinéas de » sont remplacées par les références : « du premier alinéa du II et des III et VI » ;

3° La section 4 du chapitre II du titre II est ainsi rétablie :

« Section 4

« Sociétés de ventes d'habitations à loyer modéré

« Art. L. 422-4. – Une société de vente d'habitations à loyer modéré est une société anonyme ou une société anonyme coopérative agréée en application de l'article L. 422-5 et qui a pour seul objet l'acquisition et l'entretien de biens immobiliers appartenant à des organismes mentionnés aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2, à des sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 et à des organismes qui bénéficient de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2, en vue de la vente de ces biens.

« Une société de vente d'habitations à loyer modéré peut également acquérir les locaux accessoires et les locaux à usage autre que d'habitation dès lors qu'ils font partie de l'immeuble cédé.

« Une société de vente d'habitations à loyer modéré ne peut acquérir la nue-propriété des biens immobiliers appartenant à des organismes mentionnés aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2, à des sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 et à des organismes qui bénéficient de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2.

« Les logements sociaux qu'elle détient sont gérés par des organismes d'habitations à loyer modéré, des sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 et des organismes qui bénéficient de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2.

« Les parts sociales ne peuvent être souscrites que par des organismes mentionnés aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2, par des sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1, par la société mentionnée à l'article L. 313-19 et par la Caisse des dépôts et consignations.

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

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

a) Le premier alinéa est ainsi modifié :

– à la première phrase, après les mots : « des logements », sont insérés les mots : « ou des ensembles de logements » ;

– après la deuxième phrase, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Ils peuvent proposer à ces mêmes bénéficiaires la possibilité d'acquérir ces mêmes logements au moyen d'un contrat de vente d'immeuble à rénover défini aux articles L. 262-1 à L. 262-11. » ;

– est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « Ces normes d'habitabilité et de performance énergétique minimales doivent être remplies après réalisation des travaux, lorsque les logements sont cédés dans le cadre d'un contrat de vente d'immeuble à rénover. » ;

b) Les troisième à cinquième alinéas sont remplacés par neuf alinéas ainsi rédigés :

« La convention d'utilité sociale mentionnée à l'article L. 445-1 vaut autorisation de vendre pour les logements mentionnés dans le plan de mise en vente de la convention mentionnée au même article L. 445-1 pour la durée de la convention.

« La convention d'utilité sociale mentionnée audit article L. 445-1 conclue entre l'Etat et un organisme d'habitations à loyer modéré vaut autorisation de vendre pour les logements mentionnés dans le plan de mise en vente de cette convention au bénéfice de la société de vente d'habitations à loyer modéré qui les a acquis auprès de l'organisme ayant conclu la convention. L'autorisation de vendre au bénéfice de la société de vente est valable pendant la durée de la convention précitée.

« Si l'organisme propriétaire souhaite aliéner des logements qui ne sont pas mentionnés dans le plan de mise en vente de la convention mentionnée au même article L. 445-1, il adresse au représentant de l'Etat dans le département une demande d'autorisation. Le représentant de l'Etat dans le département consulte la commune d'implantation ainsi que les collectivités publiques qui ont accordé un financement ou leur garantie aux emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements concernés. La commune émet son avis dans un délai de deux mois à compter du jour où le maire a reçu la consultation du représentant de l'Etat dans le département. Faute d'avis de la commune à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. En cas d'opposition de la commune qui n'a pas atteint le taux de logements sociaux mentionné à l'article L. 302-5 ou en cas d'opposition de la commune à une cession de logements sociaux qui ne lui permettrait plus d'atteindre le taux précité, la vente n'est pas autorisée. A défaut d'opposition motivée du représentant de l'Etat dans le département dans un délai de quatre mois, la vente est autorisée. L'autorisation est rendue caduque par la signature d'une nouvelle convention mentionnée au même article L. 445-1.

« L'autorisation mentionnée au cinquième alinéa du présent article vaut autorisation de vendre au bénéfice de la société de vente d'habitations à loyer modéré qui a acquis les logements concernés auprès de l'organisme ayant reçu l'autorisation. L'autorisation de vendre au bénéfice de la société de vente est rendue caduque par la signature par l'organisme précité d'une nouvelle convention mentionnée au même article L. 445-1.

« Lorsque la société de vente d'habitations à loyer modéré détient des logements pour lesquels l'autorisation de vente est devenue caduque, elle adresse au représentant de l'Etat dans le département une demande d'autorisation de vendre. Le représentant de l'Etat dans le département consulte la commune d'implantation ainsi que les collectivités publiques qui ont accordé un financement ou leur garantie aux emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements concernés. La commune émet son avis dans un délai de deux mois à compter du jour où le maire a reçu la consultation du représentant de l'Etat dans le département. Faute d'avis de la commune à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. En cas d'opposition de la commune qui n'a pas atteint le taux de logements sociaux mentionné à l'article L. 302-5 ou en cas d'opposition de la commune à une cession de logements sociaux qui ne lui permettrait plus d'atteindre le taux précité, la vente n'est pas autorisée. A défaut d'opposition motivée du représentant de l'Etat dans le département dans un délai de quatre mois, la vente est autorisée. L'autorisation est caduque à l'issue d'un délai de six ans.

« Lorsque la société n'a pas obtenu d'autorisation de vendre, les logements sont cédés à un organisme mentionné à l'article L. 411-2 ou à une société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1 dans un délai de six mois à compter du refus de vendre. Si la société de vente d'habitations à loyer modéré n'a pas trouvé d'acquéreur, le ministre chargé du logement peut mettre en demeure un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2 ou une société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1 d'acquiescer tout ou partie de ces logements.

« L'opération ne peut avoir pour effet d'accroître de plus de 20 % le nombre de logements locatifs sociaux gérés par l'organisme ou la société d'économie mixte mis en demeure, sauf en cas d'accord de sa part, et ne peut pas excéder sa compétence géographique.

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

« En cas de désaccord constaté six mois après la mise en demeure sur le prix d'acquisition des logements, le ministre chargé du logement en fixe le prix après avis de la commission mentionnée à l'article L. 452-2-1. Les litiges relatifs à la fixation du prix sont portés devant la juridiction administrative. » ;

c) Le sixième alinéa est ainsi modifié :

- à la première phrase, les mots : « décision d'aliéner » sont remplacés par les mots : « demande d'autorisation d'aliénation pour des logements qui ne sont pas mentionnés au plan de mise en vente de la convention mentionnée à l'article L. 445-1 » et, après le mot : « logement », la fin de la phrase est supprimée ;
- après la même première phrase, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Le président du conseil de la métropole consulte la commune d'implantation ainsi que les collectivités publiques qui ont accordé un financement ou leur garantie aux emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements concernés. » ;
- après la troisième phrase, est insérée une phrase ainsi rédigée : « En cas d'opposition de la commune qui n'a pas atteint le taux de logements sociaux mentionné à l'article L. 302-5 ou en cas d'opposition de la commune à une cession de logements sociaux qui ne lui permettrait plus d'atteindre le taux précité, la vente n'est pas autorisée. » ;
- à la fin de la quatrième phrase, les mots : « la décision est exécutoire » sont remplacés par les mots : « la vente est autorisée » ;

– les avant-dernière et dernière phrases sont supprimées ;

d) Les septième et huitième alinéas sont ainsi rédigés :

« Toutefois, lorsque le logement est affecté à la location saisonnière, l'autorisation d'aliéner ne peut être délivrée qu'après accord de la commune d'implantation.

« En cas de non-respect de l'obligation d'autorisation de l'aliénation par le représentant de l'Etat dans le département ou par le président du conseil de la métropole, l'organisme vendeur est passible d'une sanction pécuniaire, dans la limite de 40 % du montant de la vente, hors frais d'acte, arrêtée par l'Agence nationale de contrôle du logement social ou le président du conseil de la métropole dans la situation prévue au cinquième alinéa du présent article. » ;

e) Au neuvième alinéa, les mots : « mis en vente » sont remplacés par le mot : « vendus » et, à la fin, sont ajoutés les mots : « , au regard du nombre de logements mis en commercialisation » ;

f) A la première phrase de l'avant-dernier alinéa, le mot : « sixième » est remplacé par le mot : « douzième » ;

g) Le dernier alinéa est supprimé ;

5° L'article L. 443-7-1 est abrogé ;

6° A la première phrase de l'article L. 443-8, le mot : « sixième » est remplacé par le mot : « douzième » ;

7° A la première phrase de l'article L. 443-9, la seconde occurrence du mot : « et » est remplacée par le signe : « , » et, après le mot : « morale », sont insérés les mots : « et relevant de l'exception à la gestion en flux des logements prévue à l'article L. 441-1, » ;

8° L'article L. 443-10 est ainsi rédigé :

« Art. L. 443-10. – Sauf dispositions spécifiques, la vente d'un logement réalisée dans le cadre des dispositions de la présente section entraîne la résiliation de droit de la convention mentionnée à l'article L. 353-2 lorsqu'elle ne porte que sur le ou les logements vendus. Si le ou les logements vendus figurent dans une convention mentionnée au même article L. 353-2 qui porte sur un ensemble de logements plus important, elle est révisée afin d'exclure les logements vendus. » ;

9° L'article L. 443-11 est ainsi modifié :

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

« I. – L'organisme propriétaire peut vendre tout logement à un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte agréée au titre de l'article L. 481-1 du présent code ou à un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 du présent code ou à un organisme de foncier solidaire défini à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme en vue de la conclusion d'un bail réel solidaire tel que défini aux articles L. 255-1 à L. 255-5 du présent code, sans qu'il soit fait application des conditions d'ancienneté, d'habitabilité et de performance énergétique prévues à l'article L. 443-7. La convention mentionnée à l'article L. 353-2 n'est pas résiliée de droit et les locataires en place continuent à bénéficier des conditions antérieures de location.

« Les aliénations aux bénéficiaires mentionnés au premier alinéa du présent I ne font pas l'objet de l'autorisation prévue à l'article L. 443-7 mais font l'objet d'une simple déclaration au représentant de l'Etat dans le département et au maire de la commune d'implantation des logements aliénés.

« Le prix de vente aux bénéficiaires mentionnés au premier alinéa du présent I est fixé librement par l'organisme.

« Toutefois, lorsqu'une aliénation à ces bénéficiaires conduit à diminuer de plus de 30 % le parc de logements locatifs détenu sur les trois dernières années par un organisme d'habitations à loyer modéré, elle doit faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du représentant de l'Etat dans le département. Cette demande d'autorisation doit mentionner la motivation du conseil d'administration ou du directoire et préciser si cette cession se fait dans le cadre d'un projet de dissolution de l'organisme. Dans ce dernier cas, l'autorisation d'aliéner est examinée au regard des conditions de mise en œuvre des dispositions relatives à la dissolution de l'organisme.

« En cas de non-respect de l'obligation prévue à l'avant-dernier alinéa du présent I, l'acte entraînant le transfert de propriété est entaché de nullité. L'action en nullité peut être intentée par l'autorité administrative ou par un tiers dans un délai de cinq ans à compter de la publication de l'acte au fichier immobilier. » ;

b) Le premier alinéa est ainsi modifié :

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

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

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

– la même seconde phrase est complétée par les mots : « qui peuvent acquérir ce logement de manière conjointe avec leur conjoint, partenaire ayant conclu un pacte civil de solidarité ou concubin » ;

c) A la première phrase du deuxième alinéa, après le mot : « locataire », sont insérés les mots : « qui occupe le logement depuis au moins deux ans » ;

d) Après le même deuxième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Les logements occupés auxquels sont appliqués les plafonds de ressources des prêts locatifs sociaux peuvent aussi être vendus, s'ils ont été construits ou acquis par un organisme d'habitations à loyer modéré depuis plus de

quinze ans, à des personnes morales de droit privé. Dans ce cas, les baux et la convention mentionnée à l'article L. 353-2 demeurent jusqu'au départ des locataires en place.

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

e) Les troisième et quatrième alinéas sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

« – à toute personne physique remplissant les conditions auxquelles doivent satisfaire les bénéficiaires des opérations d'accession à la propriété, mentionnées à l'article L. 443-1, parmi lesquels l'ensemble des locataires de logements appartenant aux bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans le département, ainsi que les gardiens d'immeuble qu'ils emploient sont prioritaires ; »

f) Après le mot : « territoriales », la fin du cinquième alinéa est supprimée ;

g) Après le même cinquième alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

« – à toute autre personne physique.

« Les logements vacants auxquels sont appliqués les plafonds de ressources des prêts locatifs sociaux peuvent être vendus s'ils ont été construits ou acquis par un organisme d'habitations à loyer modéré depuis plus de quinze ans, aux bénéficiaires mentionnés aux deuxième à avant-dernier alinéas du présent III auxquels s'ajoute, en dernier ordre de priorité, toute personne morale de droit privé.

« IV. – La mise en vente du ou des logements doit se faire par voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'Etat et à un prix fixé par l'organisme propriétaire en prenant pour base le prix d'un logement comparable, libre d'occupation lorsque le logement est vacant, ou occupé lorsque le logement est occupé. » ;

h) Le sixième alinéa est ainsi modifié :

- les mots : « logement vacant » sont remplacés par le mot : « logement » ;
- les mots : « et devenu vacant, soit un logement auparavant acquis par une telle société en application du septième alinéa du présent article et devenu vacant » sont supprimés ;
- les mots : « ou acquis par une telle société en application du septième alinéa du présent article » sont supprimés ;
- est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas en cas de mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de soixante-dix kilomètres entre le nouveau lieu de travail et le logement, ou si le logement est devenu inadapté à la taille du ménage ou en cas de séparation du ménage, sous réserve de la revente préalable du logement précédemment acquis. » ;

i) Les septième et huitième alinéas sont remplacés par un V ainsi rédigé :

« V. – Tous les logements, vacants ou occupés, peuvent également être vendus dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain aux établissements publics créés en application du chapitre I^{er} du titre II du livre III du code de l'urbanisme et des articles L. 324-1 et L. 326-1 du même code, en vue de leur démolition préalablement autorisée par le représentant de l'Etat dans le département ; dans ce cas, les baux demeurent jusqu'au départ des locataires en place, le cas échéant. » ;

j) Le neuvième alinéa est ainsi modifié :

- au début, est ajoutée la mention : « VI. – » ;
- à la fin de la première phrase, les mots : « , ou les louer à ces mêmes personnes pour des usages autres que l'habitation » sont supprimés ;
- la seconde phrase est supprimée ;

k) Les deux derniers alinéas sont supprimés ;

l) Il est ajouté un VII ainsi rédigé :

« VII. – Lorsqu'il est procédé à la vente d'un ensemble de plus de cinq logements d'un même immeuble ou ensemble immobilier, vacants ou occupés, auxquels sont appliqués les plafonds de ressources des prêts locatifs sociaux et qui ont été construits ou acquis depuis plus de quinze ans par un organisme d'habitations à loyer modéré, ces logements peuvent être cédés à toute personne morale de droit privé sans qu'il y ait lieu d'appliquer, pour les logements vacants, l'ordre de priorité mentionné au III du présent article. Pour les logements occupés, les baux et la convention mentionnée à l'article L. 353-2 demeurent jusqu'au départ des locataires en place.

« Les dispositions du IV du présent article et celles de l'article L. 443-12 ne sont pas applicables à la mise en vente d'un ensemble de logements en application du premier alinéa du présent VII. Le prix de vente est librement fixé par l'organisme propriétaire. » ;

10° L'article L. 443-12 est ainsi rédigé :

« Art. L. 443-12. – Lorsque le logement est vendu à des bénéficiaires prévus au III de l'article L. 443-11, l'organisme vend, par ordre de priorité défini au même article L. 443-11, à l'acheteur qui le premier formule l'offre qui correspond à ou qui est supérieure au prix évalué en application dudit article L. 443-11 ou, si l'offre est inférieure au prix évalué, qui en est la plus proche, dans des conditions définies par décret. » ;

11° L'article L. 443-12-1 est ainsi modifié :

a) Le deuxième alinéa est ainsi modifié :

- à la première phrase, les mots : « à l'évaluation faite par le service des domaines » sont remplacés par les mots : « au prix de mise en vente fixé en application de l'article L. 443-11 » ;
- à la seconde phrase, les mots : « l'évaluation faite par le service des domaines » sont remplacés par les mots : « le prix de mise en vente » ;

b) A l'avant-dernier alinéa, les mots : « à l'évaluation faite par le service des domaines » sont remplacés par les mots : « au prix de mise en vente fixé en application de l'article L. 443-11 » ;

12° L'article L. 443-13 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, après le mot : « immobilier », sont insérés les mots : « , y compris les logements, » ;

b) Le deuxième alinéa est complété par trois phrases ainsi rédigées : « L'organisme d'habitations à loyer modéré doit alors saisir le garant de l'emprunt d'une demande de maintien de la garantie. Le garant de l'emprunt fait part de sa décision dans un délai de trois mois à compter du jour où il a reçu la demande de l'organisme d'habitations à loyer modéré. A défaut d'opposition dans ce délai de trois mois, l'accord est réputé donné. » ;

c) Au début du troisième alinéa, les mots : « Toutefois, dans le cas d'une vente à un autre organisme d'habitations à loyer modéré » sont remplacés par les mots : « Dans le cas d'une vente à un autre organisme d'habitations à loyer modéré, autre qu'une société de vente d'habitations à loyer modéré, » et après le mot : « notification », sont insérés les mots : « par le vendeur » ;

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

« Dans le cas d'une vente à une société de vente d'habitations à loyer modéré, l'acquéreur et le vendeur peuvent décider que les emprunts sont transférés avec maintien des garanties y afférentes consenties par les collectivités territoriales, par leurs groupements ou par les chambres de commerce et d'industrie territoriales. Lorsqu'ils décident de transférer les emprunts avec maintien des garanties, le vendeur doit alors saisir le garant de l'emprunt d'une demande de maintien de la garantie. Le garant de l'emprunt fait part de sa décision dans un délai de trois mois à compter du jour où il a reçu la demande du vendeur. A défaut d'opposition dans ce délai de trois mois, l'accord est réputé donné. » ;

e) Après le quatrième alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

« Le cinquième alinéa du présent article n'est pas applicable à la cession d'un élément de patrimoine immobilier d'une société de vente d'habitations à loyer modéré.

« Au moins 50 % du produit venant des ventes de logements sociaux situés sur une commune n'ayant pas atteint le taux de logements sociaux fixé à l'article L. 302-5 est affecté au financement de programmes nouveaux de construction de logements sociaux ou d'acquisitions de logements en vue de leur conventionnement prévu à l'article L. 351-2 ou, à défaut, de travaux de rénovation d'un ensemble d'habitations sociales. Ces investissements sont réalisés sur le territoire de la commune concernée ou, avec l'accord de celle-ci et du représentant de l'Etat dans le département, sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre auquel la commune concernée appartient ou sur le territoire du département. Cette obligation d'investissement est assurée par l'organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2 ou par la société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1 qui vend ce patrimoine ou par un organisme ou par une société appartenant au même groupe de logement social au sens de l'article L. 423-1-1. Elle est inscrite dans la convention mentionnée à l'article L. 445-1 de l'organisme investisseur. Chaque année, l'organisme transmet au représentant de l'Etat dans le département la répartition communale des ventes de logements sociaux réalisées sur ces communes, le produit de ces ventes ainsi que le montant des sommes réinvesties. Le représentant de l'Etat dans la région assure la synthèse de ces éléments, en informe le comité régional de l'habitat et de l'hébergement et met à la disposition de chaque commune et établissement public de coopération intercommunale concernés les informations les concernant.

« Le septième alinéa du présent article n'est pas applicable dans le cas de ventes à un autre organisme d'habitations à loyer modéré mentionné aux deuxième à cinquième alinéas de l'article L. 411-2 ou à une société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1 ainsi qu'aux ventes effectuées par des sociétés de vente d'habitations à loyer modéré mentionnées au septième alinéa de l'article L. 411-2. » ;

f) A l'avant-dernier alinéa, la référence : « neuvième alinéa » est remplacée par la référence : « VI » ;

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

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

b) Le second alinéa est supprimé ;

14° A la première phrase du second alinéa du I de l'article L. 443-14-1, les références : « des cinquième et septième alinéas » sont remplacées par les références : « du I et du troisième alinéa du III » ;

15° Après le même article L. 443-14-1, il est inséré un article L. 443-14-2 ainsi rédigé :

« Art. L. 443-14-2. – I. – L'organisme d'habitations à loyer modéré indique par écrit à l'acquéreur, préalablement à la vente, le montant des charges locatives et, le cas échéant, de copropriété des deux dernières années, et lui transmet la liste des travaux réalisés les cinq dernières années sur les parties communes. En tant que de besoin, il fournit une liste des travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement

commun qu'il serait souhaitable d'entreprendre, accompagnée d'une évaluation du montant global de ces travaux et de la quote-part imputable à l'acquéreur.

« II. – Dans les copropriétés comportant des logements vendus en application de la présente section, la liste de travaux mentionnée au I accompagnée de l'évaluation de leur montant global font l'objet d'une présentation annuelle par le syndic devant l'assemblée générale des copropriétaires.

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

« Ces avances sont déposées sur un compte bancaire ou postal séparé ouvert au nom du syndicat des copropriétaires avec une rubrique particulière pour chaque copropriétaire. Le compte et les rubriques ne peuvent faire l'objet d'aucune convention de fusion, de compensation ou d'unité de compte.

« L'organisme d'habitations à loyer modéré est dispensé de l'obligation de versement prévue au II de l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et constitue dans ses comptes une provision correspondant à celui-ci et souscrit une caution bancaire au profit du syndicat des copropriétaires. Il verse sa contribution, sur appel de fond, à la réalisation du diagnostic et des travaux prévus aux articles L. 731-1 et L. 731-2 du présent code. » ;

16° L'article L. 443-15 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« En cas de cession par une société de vente d'habitations à loyer modéré d'un logement qu'elle a acquis en application de l'article L. 422-4 du présent code, l'organisme ou la société d'économie mixte agréée qui en était antérieurement propriétaire assure, en lieu et place de la société de vente, les fonctions de syndic et, le cas échéant, la mise à disposition de personnel en application du présent article, sauf renoncement ou convention contraire. » ;

17° Après l'article L. 443-15-1, il est inséré un article L. 443-15-1-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 443-15-1-1. – Afin d'assurer l'équilibre économique et social d'un ou plusieurs ensembles d'habitations ou d'un quartier connaissant des difficultés particulières, l'organisme d'habitations à loyer modéré propriétaire peut, après accord du représentant de l'Etat dans le département, qui consulte la commune d'implantation, louer à toute personne physique ou morale pour des usages autres que l'habitation. Afin de contribuer aux politiques de développement social des quartiers, et notamment de ceux connaissant des difficultés particulières, un organisme d'habitations à loyer modéré peut mettre à disposition d'une association des locaux moyennant, éventuellement, le paiement des charges locatives correspondant à ces locaux.

« Dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville ou dans les territoires définis à l'article 6 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent, après avis de la commune d'implantation, louer des locaux d'habitation situés en rez-de-chaussée, en vue d'y exercer des activités économiques. Passé le délai d'un mois à compter du jour où le maire a reçu la consultation, cet avis est réputé favorable. Le bail d'habitation de ces locaux n'est pas soumis au chapitre V du titre IV du livre I^{er} du code de commerce et ne peut être un élément constitutif du fonds de commerce.

« Dans ce cas, les dispositions prévues aux articles L. 311-3, L. 631-7, L. 631-7-4 et L. 631-7-5 du présent code ne s'appliquent pas. » ;

18° L'article L. 443-15-2 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, la référence : « septième alinéa » est remplacée par la référence : « I » ;

b) La deuxième phrase des deuxième et dernier alinéas est supprimée ;

c) Le deuxième alinéa est ainsi modifié :

– à la dernière phrase, le mot : « quatrième » est remplacé par le mot : « cinquième » ;

– est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « Les septième et huitième alinéas du même article L. 443-13 s'appliquent aux cessions par une société d'économie mixte de logements locatifs conventionnés. » ;

d) Le dernier alinéa est ainsi modifié :

– à la dernière phrase, le mot : « quatrième » est remplacé par le mot : « cinquième » ;

– est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « Les septième et huitième alinéas du même article L. 443-13 s'appliquent aux cessions par une société d'économie mixte de logements locatifs sociaux. » ;

19° La deuxième phrase des premier et second alinéas de l'article L. 443-15-2-1 est supprimée ;

20° Le premier alinéa du même article L. 443-15-2-1 est ainsi modifié :

a) A la dernière phrase, le mot : « quatrième » est remplacé par le mot : « cinquième » ;

b) Est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « Les septième et huitième alinéas de l'article L. 443-13 du présent code s'appliquent aux cessions par une collectivité territoriale de logements locatifs conventionnés. » ;

21° Le second alinéa du même article L. 443-15-2-1 est ainsi modifié :

a) A la dernière phrase, le mot : « quatrième » est remplacé par le mot : « cinquième » ;

b) Est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « Les septième et huitième alinéas de l'article L. 443-13 du présent code s'appliquent aux cessions par une collectivité territoriale de logements locatifs sociaux. » ;

22° A la première phrase de l'article L. 443-15-2-2, les mots : « sixième à huitième » sont remplacés par les mots : « troisième, cinquième et sixième » ;

23° L'article L. 443-15-2-3 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « quatrième à septième, neuvième et avant-dernier » sont remplacés par les mots : « troisième à cinquième, septième, avant-dernier et dernier » ;

b) A la seconde phrase du quatrième alinéa, les mots : « troisième à cinquième alinéas » sont remplacés par les mots : « deuxième à quatrième alinéas du III » ;

24° Au début de l'article L. 443-15-3, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Les dispositions de la présente section s'appliquent nonobstant toutes stipulations contraires. » ;

25° La section 2 *bis* du chapitre III du titre IV est complétée par un article L. 443-15-8 ainsi rédigé :

« Art. L. 443-15-8. – Les organismes mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1 sont tenus d'inclure dans les contrats de vente une clause de rachat systématique, valable pour une durée de dix ans, applicable en cas de perte d'emploi, de rupture du cadre familial ou de raisons de santé lorsque la vente se fait au bénéfice d'une personne physique qui remplit les conditions mentionnées à l'article L. 443-1.

« Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat. »

26° Le chapitre I^{er} du titre V est complété par un article L. 451-6 ainsi rédigé :

« Art. L. 451-6. – L'article L. 451-5 n'est pas applicable aux cessions ni aux acquisitions régies par le chapitre III du titre IV du livre IV. »

III. – L'article L. 213-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Le 4° est complété par les mots : « , à l'exception des immeubles ayant fait l'objet d'une décision d'agrément du représentant de l'Etat dans le département en vue de la construction ou de l'acquisition de logements neufs faisant l'objet d'un contrat de location-accession régi par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière » ;

2° Le *a* est complété par les mots : « ainsi que les immeubles ayant fait l'objet d'une décision d'agrément du représentant de l'Etat dans le département en vue de la construction ou de l'acquisition de logements neufs faisant l'objet d'un contrat de location-accession régi par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 précitée 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 ».

IV. – Toutes les autorisations de vendre implicites ou notifiées doivent être reprises dans le plan de vente mentionné à l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation à la signature de la première convention mentionnée au même article L. 445-1 conclue postérieurement à la publication de la présente loi.

Article 98

La première phrase du quatrième alinéa de l'article L. 443-15-2-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigée : « Un logement occupé ne peut être vendu qu'aux bénéficiaires mentionnés au premier alinéa du II de l'article L. 443-11. »

Article 99

A la première phrase du premier alinéa de l'article L. 443-15-6 du code de la construction et de l'habitation, après la seconde occurrence du mot : « modéré », sont insérés les mots : « , à des investisseurs en vue de la réalisation de logements étudiants ».

CHAPITRE III

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 100

I. – L'article L. 342-5 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Pour l'exercice de ses missions, l'agence est destinataire de toutes les informations transmises annuellement au ministère chargé du logement pour l'établissement du répertoire des logements locatifs sociaux et de leurs occupants mentionné à l'article L. 411-10 du présent code. »

II. – L'article L. 342-9 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque l'organisme contrôlé est un office public de l'habitat mentionné à l'article L. 421-1 du présent code, l'agence peut communiquer les mêmes informations à la collectivité ou l'organisme auquel il est rattaché en application de l'article L. 421-6 et, lorsqu'il en est membre, à la société de coordination mentionnée à l'article L. 423-1-2. »

III. – Le II de l'article L. 342-14 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rétabli :

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

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

- 1° Le c est complété par les mots : « et le produit de la taxe versée en application de l'article L. 443-14-1 » ;
- 2° Le g est complété par les mots : « et le produit des sanctions pécuniaires mentionnées à l'article L. 342-14 ».

Article 101

[Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil constitutionnel n° 2018-772 DC du 15 novembre 2018.]

Article 102

I. – L'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016 relative à la réorganisation de la collecte de la participation des employeurs à l'effort de construction est ratifiée.

II. – L'ordonnance n° 2017-52 du 19 janvier 2017 modifiant l'objet de l'Association pour l'accès aux garanties locatives et de l'association Foncière Logement est ratifiée.

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

1° A l'article L. 313-17 et au premier alinéa de l'article L. 313-17-1, la référence : « et L. 313-20 » est remplacée par les références : « , L. 313-20, L. 313-33 et L. 313-34 » ;

2° Le second alinéa de l'article L. 313-17-2 est remplacé par cinq alinéas ainsi rédigés :

« Le comité comprend trois collèges :

« 1° Un collège composé de huit membres représentant le groupe Action Logement ;

« 2° Un collège composé de huit membres représentant l'Union sociale pour l'habitat regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré, la fédération des entreprises publiques locales et les fédérations des organismes agréés en application de l'article L. 365-2 ;

« 3° Un collège composé de huit membres représentant les collectivités territoriales et leurs groupements.

« La liste des membres qui sont désignés pour trois ans est arrêtée par le ministre chargé du logement. La présidence et la vice-présidence sont assurées à tour de rôle chaque année par un collège, sans que ces deux fonctions puissent être assurées par des membres du même collège. » ;

3° A l'article L. 313-17-4, les mots : « mentionnés aux articles L. 313-18, L. 313-19 et L. 313-20 et des entités sur lesquelles ils exercent un contrôle au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce » sont remplacés par les mots : « du groupe Action Logement » ;

4° Aux a et d du 2° et à la fin du b du 3° du I de l'article L. 313-18-1 ainsi qu'au deuxième alinéa de l'article L. 313-18-3, les mots : « sociétés mentionnées aux articles L. 313-19 et L. 313-20 » sont remplacés par les mots : « organismes mentionnés aux articles L. 313-19, L. 313-20, L. 313-33 et L. 313-34 » ;

5° L'article L. 313-18-2 est ainsi modifié :

a) La dernière phrase du premier alinéa est supprimée ;

b) La deuxième phrase du second alinéa est supprimée ;

6° Le 6° du I de l'article L. 313-19-1 est complété par les mots : « , et de détenir les sociétés mentionnées à l'article L. 422-4 » ;

7° A la seconde phrase du 4° du I de l'article L. 313-19-2, après la deuxième et la dernière occurrence de la référence : « L. 313-1 » , sont insérés les mots : « du présent code ou à l'article L. 716-2 du code rural et de la pêche maritime » ;

8° La dernière phrase du premier alinéa de l'article L. 313-19-3 est ainsi rédigée : « Les personnes assurant les fonctions de président et de vice-président du conseil d'administration ne peuvent exercer simultanément un autre mandat ou une fonction dans la société mentionnée à l'article L. 313-20, dans l'association mentionnée à l'article L. 313-34 ou dans l'une des entités sur lesquelles elles exercent un contrôle au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce. » ;

9° La première phrase du 2° de l'article L. 313-20-1 est complétée par la référence : « et à l'article L. 422-4 » ;

10° L'article L. 313-20-2 est ainsi modifié :

a) La dernière phrase du premier alinéa est supprimée ;

b) La seconde phrase du second alinéa est supprimée ;

11° Au dernier alinéa de l'article L. 313-33 et à la première phrase du troisième alinéa de l'article L. 313-34, les mots : « et à l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics » sont supprimés.

IV. – Au premier alinéa de l'article L. 111-12 du code des juridictions financières, les mots : « l'Union des entreprises et des salariés pour le logement » sont remplacés par les mots : « les organismes mentionnés à l'article L. 313-17 du code de la construction et de l'habitation ».

V. – Le IV entre en vigueur dans les conditions prévues à l'article 52 de l'ordonnance n° 2016-1360 du 13 octobre 2016 modifiant la partie législative du code des juridictions financières.

VI. – La seconde phrase du troisième alinéa du VII de l'article 6 de l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016 relative à la réorganisation de la collecte de la participation des employeurs à l'effort de construction est ainsi modifiée :

1° Les mots : « peuvent prévoir » sont remplacés par le mot : « prévoient » ;

2° A la fin, les mots : « et les sociétés d'économie mixte mentionnées à l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation » sont remplacés par les mots : « , les sociétés d'économie mixte mentionnées à l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation et l'association mentionnée à l'article L. 313-34 du même code ».

VII. – Le quatrième alinéa de l'article 41 *ter* de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière est ainsi modifié :

1° Les mots : « d'un organisme collecteur de la contribution des employeurs à l'effort de construction et aux filiales de ces organismes » sont remplacés par les mots : « directes et indirectes de la société mentionnée à l'article L. 313-20 du code de la construction et de l'habitation » ;

2° Sont ajoutés les mots : « , à un collecteur agréé par le ministre chargé du logement dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat aux fins de collecter la participation des employeurs à l'effort de construction ».

Article 103

Le *a* de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation est complété par les mots : « et à des aides aux personnes physiques ou morales en faveur de la mobilisation du parc privé et à la rémunération de tout intermédiaire agréé ».

Article 104

Le deuxième alinéa du III de l'article 81 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté est ainsi rédigé :

« Les organismes d'habitations à loyer modéré sont tenus, jusqu'à la signature d'une nouvelle convention d'utilité sociale avec l'Etat, à l'exécution des engagements des conventions d'utilité sociale qu'ils ont conclues en application de l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction résultant de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. Avant le 1^{er} juillet 2019, les organismes d'habitations à loyer modéré transmettent au représentant de l'Etat dans le département de leur siège un projet de convention d'utilité sociale. Avant le 31 décembre 2019, ils concluent avec l'Etat une convention d'une durée de six ans renouvelable, qui prend effet le 1^{er} juillet 2019. »

Article 105

L'article 117 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté est ainsi modifié :

1° Le 2° du I est complété par deux phrases ainsi rédigées : « Cette codification doit également permettre d'unifier les régimes contentieux de l'aide personnalisée au logement relevant du titre V du livre III du code de la construction et de l'habitation, de l'allocation de logement relevant du titre III du livre VIII du code de la sécurité sociale, et de l'allocation de logement familiale prévue à l'article L. 542-1 du même code, afin de garantir l'égalité de traitement des bénéficiaires de ces aides en cas de contentieux et de simplifier la gestion de ces contentieux par les organismes payeurs des aides personnelles au logement. Elle désigne à cet effet la juridiction administrative comme compétente pour traiter de l'ensemble des contentieux relatifs à ces aides. » ;

2° Le X est ainsi rédigé :

« X. – L'ordonnance mentionnée au 1° du I du présent article est publiée dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la promulgation de la présente loi. L'ordonnance mentionnée au 2° du même I est publiée dans un délai de trente mois à compter de la promulgation de la présente loi. Un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans les trois mois suivant la publication de chacune de ces ordonnances. »

Article 106

I. – L'ordonnance n° 77-1102 du 26 septembre 1977 portant extension et adaptation au département de Saint-Pierre-et-Miquelon de diverses dispositions relatives aux affaires sociales est ainsi modifiée :

1° L'article 11 est ainsi modifié :

a) Au 1°, les mots : « du 4°, » sont supprimés ;

b) Le *a* du 2° est abrogé ;

c) Après le 9°, il est inséré un 9° *bis* ainsi rédigé :

« 9° *bis* Articles L. 542-1 à L. 542-7-1 sous réserve des adaptations suivantes :

« a) Le 2° du I de l'article L. 542-2 est ainsi rédigé :

« “2° Habitant un logement répondant à des conditions de décence fixées par décret ;”

« b) Les II à VI du même article L. 542-2 ne sont pas applicables ;

« c) L'article L. 542-5 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 542-5.* – Le montant de l'allocation est déterminé selon un barème défini par voie réglementaire. Le montant de l'allocation diminue au-delà d'un premier plafond de loyer qui ne peut être inférieur au plafond de loyer applicable multiplié par 2,5 ; toutefois, cette diminution ne s'applique pas pour les bénéficiaires d'une des allocations mentionnées aux articles L. 821-1 et L. 541-1." ;

« d) A la deuxième phrase du premier alinéa de l'article L. 542-6, les mots : "telles que définies par l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée" sont supprimés ; »

d) Au 13°, les mots : « le I de l'article L. 553-4, à l'exception du cinquième alinéa, » sont remplacés par les mots : « le I, à l'exception de son dernier alinéa, le II et le premier alinéa du III de l'article L. 553-4 » ;

2° Après l'article 13-1, il est inséré un article 13-1-1 ainsi rédigé :

« *Art. 13-1-1.* – I. – Les dispositions du titre III du livre VIII du code de la sécurité sociale sont applicables à Saint-Pierre-et-Miquelon ainsi que, pour les besoins de cette application, les dispositions du code de la sécurité sociale auxquelles ces dispositions renvoient, sous réserve des adaptations suivantes :

« 1° A la fin de la première phrase du premier alinéa de l'article L. 831-1, les mots : "en France métropolitaine ou dans les collectivités mentionnées à l'article L. 751-1" sont remplacés par les mots : "à Saint-Pierre-et-Miquelon" ;

« 2° L'article L. 831-3 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 831-3.* – Le versement de l'allocation logement est soumis :

« "1° A des conditions de logements répondant à des caractéristiques de décence définies par décret ;

« "2° A des conditions de peuplement définies par décret." ;

« 3° Les troisième à huitième alinéas de l'article L. 831-4 ne sont pas applicables ;

« 4° A la fin de la première phrase et au début de la seconde phrase du second alinéa de l'article L. 831-4-1, les mots : "ne s'appliquent pas aux personnes qui, hébergées par un organisme logeant à titre temporaire des personnes défavorisées ou par une association agréée en application de l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles et bénéficiant de l'aide mentionnée à l'article L. 851-1 du présent code, accèdent à un logement ouvrant droit à l'allocation de logement, afin d'assurer la continuité des prestations prévue par le second alinéa de l'article L. 552-1. De la même façon, elles" sont supprimés.

« II. – La gestion de l'allocation de logement sociale à Saint-Pierre-et-Miquelon est confiée à la caisse de prévoyance sociale.

« III. – La caisse de prévoyance sociale assure le recouvrement de la cotisation et de la contribution prévues à l'article L. 834-1 de code de la sécurité sociale. »

II. – Le présent article entre en vigueur le 1^{er} janvier 2021. Il est applicable aux contributions et prestations dues à compter de cette même date.

TITRE III

RÉPONDRE AUX BESOINS DE CHACUN ET FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE

CHAPITRE I^{er}

FAVORISER LA MOBILITÉ DANS LE PARC SOCIAL ET LE PARC PRIVÉ

Article 107

I. – La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi modifiée :

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

« 2° *bis* Aux logements meublés loués dans le cadre d'un bail mobilité, régis par le titre I^{er} *ter* ; »

2° Après le titre I^{er} *bis*, il est inséré un titre I^{er} *ter* ainsi rédigé :

« TITRE I^{er} *ter*

« DES RAPPORTS ENTRE BAILLEURS ET LOCATAIRES DANS LES LOGEMENTS MEUBLÉS LOUÉS DANS LE CADRE D'UN BAIL MOBILITÉ

« *Art. 25-12.* – Le bail mobilité est un contrat de location de courte durée d'un logement meublé au sens de l'article 25-4 à un locataire justifiant, à la date de la prise d'effet du bail, être en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, en engagement volontaire dans le cadre d'un service civique prévu au II de l'article L. 120-1 du code du service national, en mutation professionnelle ou en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle.

« Le bail mobilité est régi par les dispositions du présent titre, qui sont d'ordre public. Sauf disposition contraire, les dispositions du titre I^{er} *bis* ne sont pas applicables.

« Les articles 1^{er}, 3-2, 3-3, 4, 5, 6, 7, 7-1 et 8, les I à IV de l'article 8-1 et les articles 18, 21, 22-1, 22-2, 25-4 et 25-5 sont applicables au bail mobilité.

« La commission départementale de conciliation n'est pas compétente pour l'examen des litiges résultant de l'application des dispositions du présent titre.

« Le présent titre ne s'applique ni aux logements-foyers, ni aux logements faisant l'objet d'une convention avec l'Etat portant sur leurs conditions d'occupation et leurs modalités d'attribution.

« Art. 25-13. – I. – Le contrat de location est établi par écrit et précise :

« 1° Le nom ou la dénomination du bailleur et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire ;

« 2° Le nom du locataire ;

« 3 La date de prise d'effet ;

« 4° La durée du contrat de location conformément à l'article 25-14 ;

« 5° La consistance, la destination ainsi que la surface habitable de la chose louée, définie par le code de la construction et de l'habitation ;

« 6° La désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive et, le cas échéant, l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun ainsi que des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication ;

« 7° Le montant du loyer et ses modalités de paiement ;

« 8° Le motif justifiant le bénéfice du bail mobilité conformément à l'article 25-12 ;

« 9° Le montant et la date de versement du dernier loyer appliqué au précédent locataire, dès lors que ce dernier a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail ;

« 10° La nature et le montant des travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat de location ;

« 11° Une mention informant le locataire de l'interdiction pour le bailleur d'exiger le versement d'un dépôt de garantie.

« Le contrat comporte en outre une mention selon laquelle le contrat de location est un bail mobilité régi par les dispositions du présent titre. A défaut de cette mention ou de l'une des informations prévues aux 4° ou 8° du I du présent article, le contrat de location est régi par les dispositions du titre I^{er} bis.

« Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le copropriétaire bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

« Le bailleur ne peut pas se prévaloir de la violation du présent article.

« En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux du logement, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom ou sa dénomination et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire.

« II. – Toute clause prévoyant une solidarité entre les colocataires ou leurs cautions est réputée non écrite.

« Art. 25-14. – Le bail mobilité est conclu pour une durée minimale d'un mois et une durée maximale de dix mois, non renouvelable et non reconductible.

« La durée du contrat de location, prévue au 4° du I de l'article 25-13, peut être modifiée une fois par avenant sans que la durée totale du contrat ne dépasse dix mois.

« Si, au terme du contrat, les parties concluent un nouveau bail portant sur le même logement meublé, ce nouveau bail est soumis aux dispositions du titre I^{er} bis.

« Art. 25-15. – Le locataire peut résilier le contrat à tout moment, sous réserve de respecter un délai de préavis d'un mois.

« Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Le délai de préavis court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre.

« Le locataire est redevable du loyer et des charges relatifs à l'intégralité de la période couverte par le préavis, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

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

« Art. 25-16. – Le loyer est librement fixé et ne peut être révisé en cours de bail.

« Art. 25-17. – Aucun dépôt de garantie ne peut être exigé par le bailleur.

« Art. 25-18. – Les charges locatives accessoires au loyer principal sont récupérées par le bailleur sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définis dans le contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure. Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application de l'article 23. Ce montant ne peut pas être manifestement disproportionné au regard du dernier décompte par nature de charges rapporté à la périodicité de versement du forfait. »

II. – Le deuxième alinéa de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation est complété par les mots : « ou dans le cadre d'un bail mobilité conclu dans les conditions prévues au titre I^{er} ter de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ».

Article 108

[Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil constitutionnel n° 2018-772 DC du 15 novembre 2018.]

Article 109

I. – La section 2 du chapitre III du titre V du livre III du code de la construction et de l'habitation est complétée par un article L. 353-22 ainsi rédigé :

« Art. L. 353-22. – Les bailleurs peuvent louer, meublés ou non, des logements faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2 et d'une autorisation spécifique permettant de réserver tout ou partie des logements d'un programme à des jeunes de moins de trente ans, mentionnés aux cinquième et septième alinéas du III de l'article L. 441-2. Les jeunes de moins de trente ans, occupant les logements à ce titre, ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux.

« Le contrat de location est d'une durée maximale d'un an, renouvelable dès lors que l'occupant continue de remplir les conditions d'accès à ce logement. »

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

« Art. L. 441-2. – I. – Il est créé, dans chaque organisme d'habitations à loyer modéré, une commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements.

« Une commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements est créée sur demande d'un établissement public de coopération intercommunale mentionné au vingt-troisième alinéa de l'article L. 441-1, d'un établissement public territorial de la métropole du Grand Paris ou de la commune de Paris lorsque, sur le territoire concerné, un même organisme dispose de plus de 2 000 logements locatifs sociaux.

« II. – La commission prévue au I est composée :

« 1° De six membres représentant l'organisme d'habitations à loyer modéré, désignés selon des modalités définies par décret, qui élisent en leur sein un président ;

« 2° Du maire de la commune où sont implantés les logements attribués ou de son représentant. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix ;

« 3° Du représentant de l'Etat dans le département ou de son représentant ;

« 4° Du président de l'établissement public de coopération intercommunale mentionné au vingt-troisième alinéa de l'article L. 441-1 ou du président du conseil de territoire de l'établissement public territorial de la métropole du Grand Paris où sont situés les logements ou de leur représentant.

« Lorsqu'une convention de gérance prévue à l'article L. 442-9 inclut l'attribution de logements, le président de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements de l'organisme ayant confié la gérance des immeubles est membre de droit, pour ces logements, de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements de l'organisme gérant.

« Participent aux travaux de la commission avec voix consultative :

« a) Un représentant désigné par des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévu à l'article L. 365-3, selon des modalités définies par décret ;

« b) Les maires d'arrondissement des communes de Paris, Marseille et Lyon ou leurs représentants pour les logements situés dans les arrondissements où ils sont territorialement compétents ;

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

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

« Elle exerce sa mission d'attribution des logements locatifs dans le respect des articles L. 441-1 et L. 441-2-3, en prenant en compte les objectifs fixés à l'article L. 441.

« Par dérogation au deuxième alinéa du présent III et pour les seuls logements ne faisant pas l'objet d'une réservation par le représentant de l'Etat dans le département en application du trente-septième alinéa de l'article L. 441-1, la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements peut attribuer en priorité tout ou partie des logements construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, dans le cadre de programmes bénéficiant d'une autorisation spécifique délivrée par le représentant de l'Etat dans le département.

« Pour les logements faisant l'objet d'une réservation par le représentant de l'Etat dans le département, celui-ci peut s'engager, en fonction de son appréciation des besoins locaux de logements adaptés à ce type de population, à proposer prioritairement les logements construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap.

« Par dérogation au deuxième alinéa du présent III et pour les seuls logements ne faisant pas l'objet d'une réservation par le représentant de l'Etat dans le département en application du trente-septième alinéa de l'article L. 441-1, la commission d'attribution peut également attribuer en priorité tout ou partie des logements à des jeunes de moins de trente ans, dans le cadre de programmes bénéficiant d'une autorisation spécifique délivrée par le représentant de l'Etat dans le département.

« Pour les logements faisant l'objet d'une réservation par le représentant de l'Etat dans le département, celui-ci peut s'engager, en fonction de son appréciation des besoins locaux de logements adaptés à ce type de population, à proposer prioritairement les logements à des jeunes de moins de trente ans.

« L'obligation de disposer des autorisations spécifiques mentionnées aux troisième et cinquième alinéas du présent III s'applique également aux bailleurs autres que ceux mentionnés au présent article, dès lors qu'un programme de logements est réservé prioritairement en tout ou partie aux publics mentionnés aux troisième et cinquième alinéas du présent III.

« Un décret fixe les modalités d'octroi des autorisations spécifiques précitées pour les personnes physiques ou morales pouvant bénéficier, en application des titres I^{er} à III du livre III, de prêts et de subventions pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés.

« La séance de 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'Etat 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, la confidentialité des échanges, le respect de la vie privée des demandeurs et la possibilité, à tout moment et pour tout membre, de renvoyer la décision à une commission d'attribution physique.

« IV. – La commission examine également les conditions d'occupation des logements que le bailleur lui soumet en application de l'article L. 442-5-2 ainsi que l'adaptation du logement aux ressources du ménage. Elle formule, le cas échéant, un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires et peut conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel. Cet avis est notifié aux locataires concernés. »

III. – A la première phrase du quatrième alinéa de l'article L. 442-3-1 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « sur les territoires définis au 7^o de l'article 10 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement » sont remplacés par les mots : « dans les zones géographiques définies par décret en Conseil d'Etat se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements ».

IV. – Après l'article L. 442-5-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 442-5-2 ainsi rédigé :

« Art. L. 442-5-2. – Pour les logements situés dans les zones géographiques définies par décret en Conseil d'Etat se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, le bailleur examine, tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location, les conditions d'occupation du logement. Il transmet à la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements les dossiers des locataires qui sont dans une des situations suivantes :

- « 1^o Sur-occupation du logement telle que définie au 3^o du I de l'article L. 542-2 du code de la sécurité sociale ;
- « 2^o Sous-occupation du logement telle que définie à l'article L. 621-2 du présent code ;
- « 3^o Logement quitté par l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté ;
- « 4^o Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap ;
- « 5^o Dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

« La commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements constate, le cas échéant, la situation et définit les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire. Elle peut conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel.

« Sur la base de l'avis émis par la commission, le bailleur procède avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

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

V. – L'article L. 621-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Par dérogation, les enfants de l'occupant ou de son conjoint faisant l'objet d'un droit de visite et d'hébergement sont compris au nombre des personnes mentionnées au deuxième alinéa du présent article. »

VI. – Après l'avant-dernier alinéa de l'article L. 633-5 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« – aux programmes bénéficiant des autorisations spécifiques prévues à l'article L. 441-2 du présent code. »

VII. – Le IV de l'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction résultant du II du présent article, et l'article L. 442-5-2 du même code, dans sa rédaction résultant du IV du présent article, entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2019.

L'article L. 442-5-2 dudit code, dans sa rédaction résultant du IV du présent article, s'applique aux contrats de location en cours à compter du 1^{er} janvier 2019.

Article 110

L'article L. 442-12 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1^o Au début du dernier alinéa, le mot : « et » est supprimé ;

2^o Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« – les enfants qui font l'objet d'un droit de visite et d'hébergement. »

Article 111

I. – Le I de l'article L. 441-2-8 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1^o A la première phrase du premier alinéa, après la référence : « L. 313-19 », sont insérés les mots : « ainsi qu'un représentant du service intégré d'accueil et d'orientation mentionné à l'article L. 345-2-4 du code de l'action sociale et des familles » ;

2° Le troisième alinéa est ainsi rédigé :

« Le plan prévoit un système de cotation de la demande dans le respect des priorités et des critères définis à l'article L. 441-1. Il précise son principe et ses modalités, notamment les critères choisis et leur pondération, ainsi que les conditions dans lesquelles le refus d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur peut modifier la cotation de sa demande. La cotation est intégrée dans le dispositif de gestion de la demande mentionné à l'article L. 441-2-7. Le public et les demandeurs de logement social reçoivent une information appropriée sur le système mis en place dans le cadre du service d'accueil et d'information. »

II. – Le 7° de l'article L. 441-2-9 du code de la construction et de l'habitation est complété par les mots : « , de même que les modalités d'application du système de cotation prévu au troisième alinéa du I du même article L. 441-2-8 ».

III. – Le I entre en vigueur à une date fixée par le décret prévu à l'article L. 441-2-9 du code de la construction et de l'habitation, et au plus tard le 31 décembre 2021.

Article 112

I. – Au sixième alinéa de l'article L. 441-1-5 du code de la construction et de l'habitation, après le mot : « ville, », sont insérés les mots : « à la demande du maire de la commune sur le territoire de laquelle se trouve le quartier, ».

II. – Le onzième alinéa de l'article L. 441-1-6 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Après la deuxième phrase, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Cette commission assure le suivi et l'évaluation de la convention intercommunale d'attribution. » ;

2° Au début de la troisième phrase, les mots : « Cette commission » sont remplacés par le mot : « Elle » et le mot : « les » est remplacé par le mot : « certains » ;

3° L'avant-dernière phrase est ainsi rédigée : « Elle émet alors des avis quant à l'opportunité de présenter en commission d'attribution les dossiers présentés par les réservataires. »

Article 113

Le deuxième alinéa de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° A la première phrase, les mots : « ou, à défaut » sont supprimés, après le mot : « civile », sont insérés les mots : « ou par un justificatif d'un avocat attestant que la procédure de divorce par consentement mutuel extrajudiciaire est en cours » et les mots : « au greffe du tribunal d'instance » sont remplacés par les mots : « à l'officier de l'état civil ou au notaire instrumentaire, ou lorsque le demandeur est une personne mariée bénéficiaire de la protection internationale qui réside seule sur le territoire français » ;

2° La troisième phrase est supprimée.

Article 114

I. – Après le g de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un g *bis* ainsi rédigé :

« g *bis*) Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes :

« – une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente ;

« – une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime ; ».

II. – L'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° A la fin de la première phrase du vingt et unième alinéa, les mots : « représentant de l'Etat dans le département » sont remplacés par les mots : « ministre chargé du logement » ;

2° Le vingt-troisième alinéa est ainsi rédigé :

« Sur les territoires mentionnés au vingt-troisième alinéa du présent article, au moins 50 % des attributions annuelles de logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville sont consacrés à des demandeurs autres que ceux mentionnés au vingt-quatrième alinéa. » ;

3° Après le vingt-troisième alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

« Pour l'application des vingt-troisième à vingt-sixième alinéas, sont assimilés à des quartiers prioritaires de la politique de la ville :

« 1° Pendant une période de six ans à compter du 1^{er} janvier 2015, les quartiers classés en zones urbaines sensibles qui n'ont pas été classés en quartiers prioritaires de la politique de la ville ;

« 2° Pendant une période de six ans à compter de leur sortie du classement en application du II de l'article 5 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, les quartiers qui n'ont pas été reclassés en quartiers prioritaires de la politique de la ville. » ;

4° Au vingt-septième alinéa, les mots : « vingtième à vingt-troisième » sont remplacés par les mots : « vingt-troisième à vingt-neuvième » ;

5° A la première phrase du vingt-neuvième alinéa, les mots : « pour les logements » sont remplacés par les mots : « d'un flux annuel de logements » ;

6° La même première phrase est complétée par les mots : « , à l'exception des logements réservés par des services relevant de la défense nationale ou de la sécurité intérieure qui sont identifiés précisément » ;

7° Avant le dernier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque l'attribution d'un logement situé dans un quartier prioritaire de la politique de la ville à un candidat présenté par le réservataire a échoué, le logement est mis à disposition du maire de la commune pour qu'il désigne des candidats autres que ceux mentionnés au vingt-quatrième alinéa du présent article. »

III. – L'article L. 441-1-5 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Les deux dernières phrases du 1° sont supprimées ;

2° Au 1° *bis*, la seconde occurrence du mot : « le » est remplacée par les mots : « un taux supérieur au » ;

3° Après le même 1° *bis*, il est inséré un 1° *ter* ainsi rédigé :

« 1° *ter* Le cas échéant, un taux supérieur au taux minimal des attributions annuelles de logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville mentionné au vingt-sixième alinéa du même article L. 441-1 ; ».

IV. – Les conventions de réservation conclues entre les bailleurs et les réservataires en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation avant la publication de la présente loi et ne portant pas exclusivement sur un flux annuel de logements doivent être mises en conformité avec les dispositions du même article L. 441-1, dans sa rédaction résultant de la présente loi, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat et, au plus tard, dans un délai de trois ans à compter de la promulgation de la présente loi.

V. – A la première phrase du huitième alinéa de l'article L. 411-10 du code de la construction et de l'habitation, le mot : « vingtième » est remplacé par le mot : « vingt-troisième ».

VI. – A la première phrase du premier alinéa et au 1° *bis* de l'article L. 441-1-5 du code de la construction et de l'habitation, le mot : « vingtième » est remplacé par le mot : « vingt-troisième ».

VII. – Au 1° de l'article L. 441-1-6 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « vingtième à vingt-deuxième » sont remplacés par les mots : « vingt-troisième à vingt-cinquième ».

VIII. – Au 2° du I de l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation, le mot : « vingtième » est remplacé par le mot : « vingt-troisième ».

IX. – A la première phrase du premier alinéa et au dernier alinéa de l'article L. 441-2-7 du code de la construction et de l'habitation, le mot : « vingtième » est remplacé par le mot : « vingt-troisième ».

X. – A la première phrase du premier alinéa du I de l'article L. 441-2-8 du code de la construction et de l'habitation, le mot : « vingtième » est remplacé par le mot : « vingt-troisième ».

XI. – A la première phrase du troisième alinéa de l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation, le mot : « vingtième » est remplacé par le mot : « vingt-troisième ».

XII. – A la première phrase du premier alinéa, à la seconde phrase du deuxième alinéa et à la deuxième phrase du troisième alinéa de l'article L. 445-2 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « vingtième à vingt-deuxième » sont remplacés par les mots : « vingt-troisième à vingt-sixième ».

Article 115

I. – Le dernier alinéa de l'article L. 411-10 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Après la deuxième occurrence du mot : « article », la fin de la première phrase est supprimée ;

2° La seconde phrase est complétée par les mots : « , qui doivent rendre l'identification des personnes impossible ».

II. – L'article L. 442-5 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

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

« Sans préjudice des traitements opérés par les organismes d'habitations à loyer modéré, l'Etat confie au groupement d'intérêt public mentionné à l'article L. 441-2-1 du présent code l'exploitation des données recueillies à l'occasion des enquêtes mentionnées au premier alinéa du présent article et transmises par les bailleurs à la demande du groupement en vue de créer un outil d'analyse de l'occupation sociale du parc. Ce groupement assure une diffusion du résultat de ces travaux d'exploitation, qui doit rendre l'identification des personnes impossible. » ;

2° A la seconde phrase de l'avant-dernier alinéa, les mots : « peuvent transmettre » sont remplacés par les mots : « transmettent à leur demande », le mot : « vingtième » est remplacé par le mot : « vingt-troisième » et les mots : « , au groupement d'intérêt public mentionné à l'article L. 441-2-1 » sont supprimés.

CHAPITRE II**FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE****Article 116**

I. – La section 1 du chapitre I^{er} du titre III du livre VIII du code de la sécurité sociale est ainsi modifiée :

1° L'article L. 831-2 est complété par trois alinéas ainsi rédigés :

« L'allocation de logement n'est pas due si le local est loué ou sous-loué en partie à des tiers, sauf s'il s'agit d'une personne hébergée en application de l'article L. 442-1 du code de l'action sociale et des familles ou d'une personne âgée de moins de trente ans.

« Dans les cas prévus au troisième alinéa du présent article, la personne sous-locataire est assimilée à un locataire pour le bénéfice de l'allocation de logement prévue à l'article L. 831-1 du présent code, au titre de la partie du logement qu'elle occupe.

« Toutefois, les conditions fixées au VIII de l'article L. 542-2 s'appliquent également pour le locataire, le sous-locataire et le propriétaire. » ;

2° Le dernier alinéa de l'article L. 831-4 est supprimé.

II. – A l'article L. 351-15 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « du cinquième alinéa de l'article L. 443-1 du code de l'action sociale et des familles, » sont remplacés par les mots : « de l'article L. 442-1 du code de l'action sociale et des familles et les personnes âgées de moins de trente ans sous-locataires ».

III. – L'article L. 351-15 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Toutefois, les conditions fixées au troisième alinéa de l'article L. 351-2-1 s'appliquent également pour le locataire, le sous-locataire et le propriétaire. »

Article 117

I. – Le titre I^{er} du livre I^{er} du code de l'action sociale et des familles est complété par un chapitre VIII ainsi rédigé :

« CHAPITRE VIII**« COHABITATION INTERGÉNÉRATIONNELLE SOLIDAIRE**

« Art. L. 118-1. – La cohabitation intergénérationnelle solidaire permet à des personnes de soixante ans et plus de louer ou de sous-louer à des personnes de moins de trente ans une partie du logement dont elles sont propriétaires ou locataires dans le respect des conditions fixées par le contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire prévu à l'article L. 631-17 du code de la construction et de l'habitation, afin de renforcer le lien social et de faciliter l'accès à un logement pour les personnes de moins de trente ans. »

II. – Après le chapitre I^{er} du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un chapitre I^{er} *bis* ainsi rédigé :

« CHAPITRE I^{er} BIS**« COHABITATION INTERGÉNÉRATIONNELLE SOLIDAIRE****« Section 1****« Règles particulières aux contrats de cohabitation intergénérationnelle solidaire**

« Art. L. 631-17. – Le contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire est un contrat par lequel une personne de soixante ans et plus, propriétaire ou locataire, s'engage à louer ou sous-louer une partie de son logement à une personne de moins de trente ans moyennant une contrepartie financière modeste. Il est régi par le sous-titre I^{er} du titre III du livre III du code civil.

« Par dérogation à l'article L. 442-8 du présent code et à l'article 8 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, lorsque la personne de soixante ans et plus est locataire de son logement, elle informe préalablement le bailleur de son intention de sous-louer une partie de son logement à une personne de moins de trente ans dans le cadre d'un contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire, sans que le bailleur puisse s'y opposer.

« La durée du contrat et la contrepartie financière sont librement convenues entre les parties.

« Lorsque l'un des cocontractants décide de mettre fin au contrat, le délai de préavis applicable est d'un mois.

« La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée ne s'applique pas aux contrats de cohabitation intergénérationnelle solidaire.

« Une charte de la cohabitation intergénérationnelle solidaire définie par arrêté précise le cadre général et les modalités pratiques de la cohabitation intergénérationnelle solidaire.

« Art. L. 631-18. – Le contrat peut prévoir, en complément de la contrepartie financière, la réalisation, sans but lucratif pour aucune des parties, de menus services par la personne de moins de trente ans.

« Le contrat organise une collaboration exclusive de tout lien de subordination entre les cocontractants. Il ne relève pas du code du travail.

« Art. L. 631-19. – Les locataires des logements appartenant à des organismes mentionnés à l'article L. 411-2 ou faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2 peuvent sous-louer une partie de leur logement dans les conditions du présent chapitre. Pour ces logements, la contrepartie financière est calculée dans les conditions prévues au dernier alinéa du II de l'article L. 442-8-1. »

III. – Le troisième alinéa du II de l'article L. 442-8-1 du code de la construction et de l'habitation est supprimé.

IV. – L'article 2 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 complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Aux associations œuvrant à la promotion de la cohabitation intergénérationnelle solidaire définie à l'article L. 118-1 du code de l'action sociale et des familles et aux articles L. 631-17 à L. 631-19 du code de la construction et de l'habitation. »

Article 118

I. – L'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa du V est complété par une phrase ainsi rédigée : « Il invite les parties à lui produire tous éléments relatifs à l'existence d'une procédure de traitement du surendettement au sens du livre VII du code de la consommation. » ;

2° Les deuxième et dernier alinéas du même V sont supprimés ;

3° Le VI devient le IX ;

4° Le VI est ainsi rétabli :

« VI. – Par dérogation à la première phrase du V, lorsqu'une procédure de traitement du surendettement au sens du livre VII du code de la consommation a été ouverte au bénéfice du locataire et qu'au jour de l'audience, le locataire a repris le paiement du loyer et des charges, le juge qui constate l'acquisition de la clause de résiliation de plein droit du contrat de location statue dans les conditions suivantes :

« 1° Lorsque la commission de surendettement des particuliers a rendu une décision de recevabilité de la demande de traitement de la situation de surendettement formée par le locataire, le juge accorde des délais de paiement jusqu'à, selon les cas, l'approbation du plan conventionnel de redressement prévu à l'article L. 732-1 du code de la consommation, la décision imposant les mesures prévues aux articles L. 733-1, L. 733-4, L. 733-7 et L. 741-1 du même code, le jugement prononçant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, le jugement d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire ou toute décision de clôture de la procédure de traitement du surendettement ;

« 2° Lorsqu'un plan conventionnel de redressement prévu à l'article L. 732-1 dudit code a été approuvé ou que la commission de surendettement des particuliers a imposé les mesures prévues aux articles L. 733-1, L. 733-4 et L. 733-7 du même code, dont le bailleur a été avisé, le juge accorde les délais et modalités de paiement de la dette locative contenus dans le plan ou imposés par la commission de surendettement des particuliers. Lorsque la commission de surendettement des particuliers a imposé pendant un délai la suspension de l'exigibilité de la créance locative en application du 4° de l'article L. 733-1 du même code, le juge accorde ce délai prolongé de trois mois pour permettre au locataire de saisir à nouveau la commission de surendettement des particuliers en application de l'article L. 733-2 du même code. Lorsque, dans ce délai, la commission de surendettement des particuliers a de nouveau été saisie d'une demande de traitement de la situation de surendettement, l'exigibilité de la créance locative demeure suspendue jusqu'à, selon les cas, l'approbation d'un plan conventionnel de redressement prévu à l'article L. 732-1 du même code, la décision imposant les mesures prévues aux articles L. 733-1, L. 733-4, L. 733-7 et L. 741-1 du même code, le jugement prononçant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, le jugement d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire ou toute décision de clôture de la procédure de traitement du surendettement. A défaut, ou dès lors que la nouvelle procédure de traitement du surendettement est clôturée sans que de nouveaux délais de paiement de la dette locative aient été accordés, la clause de résiliation de plein droit reprend son plein effet ;

« 3° Par dérogation au 2° du présent VI, lorsqu'en application de l'article L. 733-10 du même code, une contestation a été formée par l'une des parties contre les délais et modalités de paiement de la dette locative imposés par la commission de surendettement des particuliers, le juge accorde des délais de paiement jusqu'à la décision du juge statuant sur cette contestation ;

« 4° Lorsque le juge statuant en application de l'article L. 733-10 du même code a pris tout ou partie des mesures mentionnées au 2° du présent VI, le juge accorde les délais et modalités de paiement de la dette locative imposés dans ces mesures. Lorsque la suspension de l'exigibilité de la créance locative a été imposée pendant un délai en application du 4° de l'article L. 733-1 du code de la consommation, le juge accorde ce délai prolongé de trois mois pour permettre au locataire de saisir à nouveau la commission de surendettement des particuliers en application de l'article L. 733-2 du même code. Lorsque, dans ce délai, la commission de surendettement des particuliers a de nouveau été saisie d'une demande de traitement de la situation de surendettement, l'exigibilité de la créance locative demeure suspendue jusqu'à, selon les cas, l'approbation d'un plan conventionnel de redressement prévu à l'article L. 732-1 dudit code, la décision imposant les mesures prévues aux articles L. 733-1, L. 733-4, L. 733-7 et L. 741-1 du même code, le jugement prononçant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, le jugement d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire ou toute décision de clôture de la procédure de traitement du surendettement. A défaut, ou dès lors que la nouvelle procédure de traitement du surendettement est clôturée sans que de nouveaux délais de paiement de la dette locative aient été accordés, la clause de résiliation de plein droit reprend son plein effet. » ;

5° Après le même VI, sont insérés des VII et VIII ainsi rédigés :

« VII. – Pendant le cours des délais accordés par le juge dans les conditions prévues aux V et VI du présent article, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus. Ces délais et les modalités de paiement accordés ne peuvent affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges.

« Si le locataire se libère de sa dette locative dans le délai et selon les modalités fixés par le juge, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué. Dans le cas contraire, elle reprend son plein effet.

« VIII. – Lorsqu'un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire a été imposé par la commission de surendettement des particuliers ou prononcé par le juge ou lorsqu'un jugement de clôture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire a été rendu, le juge suspend les effets de la clause de résiliation de plein droit pendant un délai de deux ans à partir de la date de la décision imposant les mesures d'effacement ou du jugement de clôture.

« Par dérogation au premier alinéa du présent VIII, lorsqu'en application de l'article L. 741-4 du code de la consommation, une contestation a été formée par l'une des parties contre la décision de la commission de surendettement des particuliers imposant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, le juge suspend les effets de la clause de résiliation de plein droit jusqu'à la décision du juge statuant sur cette contestation.

« Ce délai ne peut affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges.

« Si le locataire s'est acquitté du paiement des loyers et des charges conformément au contrat de location pendant le délai de deux ans mentionné au premier alinéa du présent VIII, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué. Dans le cas contraire, elle reprend son plein effet. »

II. – Le titre I^{er} du livre VII du code de la consommation est complété par un chapitre IV ainsi rédigé :

« CHAPITRE IV

« ARTICULATION ENTRE LE TRAITEMENT DES SITUATIONS DE SURENDETTEMENT ET LA PROCÉDURE EN CONSTAT DE RÉSILIATION DU BAIL

« Art. L. 714-1. – I. – Lorsque le locataire a repris le paiement du loyer et des charges et que, dans le cours des délais de paiement de la dette locative accordés par une décision du juge saisi en application de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, la commission impose de nouveaux délais et modalités de paiement de cette dette, dont le bailleur est avisé, ces délais et modalités de paiement se substituent à ceux précédemment accordés en application du même article 24. Lorsque ces nouveaux délais résultent d'une mesure prévue au 4° de l'article L. 733-1 du présent code, ils sont en outre prolongés de trois mois pour permettre au locataire de saisir à nouveau la commission en application de l'article L. 733-2. Lorsque, dans ces délais, la commission a de nouveau été saisie d'une demande de traitement de la situation de surendettement, l'exigibilité de la créance locative demeure suspendue jusqu'à, selon les cas, l'approbation d'un plan conventionnel de redressement prévu à l'article L. 732-1, la décision imposant les mesures prévues aux articles L. 733-1, L. 733-4, L. 733-7 et L. 741-1, le jugement prononçant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, le jugement d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire ou toute décision de clôture de la procédure de traitement du surendettement. A défaut, ou dès lors que la nouvelle procédure de traitement du surendettement est clôturée sans que de nouveaux délais de paiement de la dette locative aient été accordés, la clause de résiliation de plein droit reprend son plein effet.

« Toutefois, lorsqu'en application de l'article L. 733-10 une contestation a été formée par l'une des parties contre les délais et modalités de paiement de la dette locative imposés par la commission, ces délais ne se substituent pas à ceux précédemment accordés. Les délais et modalités de paiement accordés postérieurement par le juge statuant sur cette contestation, de même que ceux accordés par le juge statuant en application de l'article L. 742-24, se substituent, le cas échéant, à ceux précédemment accordés. Lorsque ces nouveaux délais résultent d'une mesure prévue au 4° de l'article L. 733-1, ils sont en outre prolongés de trois mois pour permettre au locataire de saisir à nouveau la commission en application de l'article L. 733-2. Lorsque, dans ces délais, la commission a de nouveau été saisie d'une demande de traitement de la situation de surendettement, l'exigibilité de la créance locative demeure suspendue jusqu'à, selon les cas, l'approbation d'un plan conventionnel de redressement prévu à l'article L. 732-1, la décision imposant les mesures prévues aux articles L. 733-1, L. 733-4, L. 733-7 et L. 741-1, le jugement prononçant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, le jugement d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire ou toute décision de clôture de la procédure de traitement du surendettement. A défaut, ou dès lors que la nouvelle procédure de traitement du surendettement est clôturée sans que de nouveaux délais de paiement de la dette locative aient été accordés, la clause de résiliation de plein droit reprend son plein effet.

« Pendant le cours des délais mentionnés aux deux premiers alinéas du présent I, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus. Ces délais et modalités de paiement ne peuvent affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges. Si le locataire se libère de sa dette locative dans les délais et selon les modalités fixés, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué. Dans le cas contraire, elle reprend son plein effet.

« II. – Lorsque le locataire a repris le paiement du loyer et des charges et que, dans le cours des délais de paiement de la dette locative accordés par une décision du juge saisi en application de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire a été imposé par la

commission ou prononcé par le juge ou lorsqu'un jugement de clôture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire a été rendu, les effets de la clause de résiliation de plein droit du contrat de location sont suspendus pendant un délai de deux ans à compter de la date de la décision imposant les mesures d'effacement de la dette locative ou du jugement de clôture.

« Par dérogation au premier alinéa du présent II, lorsqu'en application de l'article L. 741-4, une contestation a été formée par l'une des parties contre la décision de la commission imposant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, la décision de la commission n'a pas d'incidence sur la suspension des effets de la clause de résiliation de plein droit du contrat de location.

« La suspension des effets de la clause de résiliation de plein droit du contrat de location ne peut affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges.

« Si le locataire s'est acquitté du paiement des loyers et des charges conformément au contrat de location pendant le délai de deux ans mentionné au premier alinéa du présent II, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué. Dans le cas contraire, elle reprend son plein effet.

« III. – Lorsqu'elle intervient postérieurement à la mise en œuvre des modalités de traitement de la dette locative prévues par la commission ou par le juge statuant en application de l'article L. 713-1, la déchéance du bénéfice de la procédure de traitement du surendettement prévue à l'article L. 761-1 emporte rétablissement des délais et modalités de paiement de la dette locative accordés, le cas échéant, antérieurement par la décision judiciaire en application de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée.

« IV. – Le bailleur est informé expressément des conséquences de l'absence de contestation des décisions de la commission ou du juge mentionnées au présent article, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

« En l'absence de contestation formée par le bailleur, les décisions de la commission et leurs effets s'imposent à lui, sauf s'il n'a pas été informé dans les conditions prévues au premier alinéa du présent IV. »

III. – L'article L. 722-5 du code de la consommation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« L'interdiction mentionnée au même premier alinéa ne s'applique pas aux créances locatives lorsqu'une décision judiciaire a accordé des délais de paiement au débiteur en application des V et VI de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 82-1290 du 23 décembre 1986. »

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

« Lorsque ces mesures prévoient une procédure de rétablissement personnel avec ou sans liquidation judiciaire, la dette locative mentionnée au protocole de cohésion sociale est effacée, sans préjudice de l'engagement de l'occupant relatif au paiement régulier de l'indemnité d'occupation et des charges. Par dérogation aux dispositions prévues au cinquième alinéa des articles L. 353-15-2 et L. 442-6-5 du code de la construction et de l'habitation, la durée du protocole est portée à trois ans à partir de la date de la décision imposant les mesures d'effacement. Sous réserve du paiement par le locataire de l'indemnité d'occupation et des charges aux termes convenus dans le protocole, le bailleur renonce à la poursuite de la procédure d'expulsion et conclut un bail au terme du protocole dans le délai prévu par celui-ci et ne pouvant excéder trois mois. Dans le cas contraire, le dernier alinéa des mêmes articles L. 353-15-2 et L. 442-6-5 s'applique. »

V. – Le présent article entre en vigueur le 1^{er} mars 2019.

Article 119

I. – A la deuxième phrase du septième alinéa de l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, après le mot : « sociaux », sont insérés les mots : « et financiers prévus au III de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, dont le fonds de solidarité finance la réalisation en dernier recours, ».

II. – A la dernière phrase du III de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, après le mot : « financier », sont insérés les mots : « , selon des modalités et avec un contenu précisés par décret, ».

Article 120

Au début de la deuxième phrase du deuxième alinéa du I et de la seconde phrase du deuxième alinéa du III de l'article 40 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, les mots : « Ces deux conditions » sont remplacés par les mots : « Les conditions de ressources et d'adaptation du logement à la taille du ménage ».

Article 121

[Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil constitutionnel n° 2018-772 DC du 15 novembre 2018.]

Article 122

L'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi modifié :

1° A la première phrase de l'avant-dernier alinéa du I, les mots : « à compter du 1^{er} janvier 2015 » sont supprimés ;

2° La troisième phrase du même avant-dernier alinéa est supprimée ;

3° Au début de la première phrase du II, les mots : « A compter du 1^{er} janvier 2015, » sont supprimés ;

4° A la dernière phrase du même II, après le mot : « saisine », sont insérés les mots : « , qui contient les mêmes informations que celles des signalements par les huissiers de justice des commandements de payer prévus au I du présent article, ».

Article 123

[Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil constitutionnel n° 2018-772 DC du 15 novembre 2018.]

Article 124

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

1° Après le troisième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« En l'absence de dette locative, le protocole prévoit que l'occupant s'engage à payer régulièrement l'indemnité d'occupation et les charges fixées dans la décision judiciaire. Ce protocole est transmis pour information à l'organisme payeur mentionné à l'article L. 351-14 du présent code.

« La durée du protocole est de deux ans au plus. En cas de nouvelle négociation du plan d'apurement, elle peut être, par avenant, prolongée de trois années au plus. » ;

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

3° Le sixième alinéa est supprimé ;

4° L'avant-dernier alinéa est ainsi modifié :

a) A la première phrase, la référence : « L. 722-15 » est remplacée par la référence : « L. 722-1 » ;

b) Aux première et seconde phrases, les références : « L. 732-1 à L. 733-8 » sont remplacées par les références : « L. 732-1, L. 733-1, L. 733-2, L. 733-4, L. 733-7, L. 733-13, L. 741-1, L. 741-6, L. 742-20 et L. 742-21 » ;

5° La seconde phrase du dernier alinéa est supprimée.

II. – L'article L. 442-6-5 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Après le troisième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« En l'absence de dette locative, le protocole prévoit que l'occupant s'engage à payer régulièrement l'indemnité d'occupation et les charges fixées dans la décision judiciaire. Ce protocole est transmis pour information à l'organisme payeur mentionné à l'article L. 351-14.

« La durée du protocole est de deux ans au plus. En cas de nouvelle négociation du plan d'apurement, elle peut être, par avenant, prolongée de trois années au plus. » ;

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

3° Le cinquième alinéa est complété par les mots : « et l'examen par le bailleur de la possibilité de proposer au locataire une mutation vers un logement avec un loyer plus adapté tenant compte de la typologie du ménage » ;

4° Le sixième alinéa est supprimé ;

5° L'avant-dernier alinéa est ainsi modifié :

a) A la première phrase, la référence : « L.722-15 » est remplacée par la référence : « L. 722-1 » ;

b) Aux première et seconde phrases, les références : « L. 732-1 à L. 733-8 » sont remplacées par les références : « L. 732-1, L. 733-1, L. 733-2, L. 733-4, L. 733-7, L. 733-13, L. 741-1, L. 741-6, L. 742-20 et L. 742-21 » ;

6° La seconde phrase du dernier alinéa est supprimée.

Article 125

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

1° Au 4° de l'article L. 313-4, après la référence : « L. 312-5-1 », sont insérés les mots : « ou le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées mentionné à l'article L. 312-5-3 » ;

2° L'article L. 313-9 est ainsi modifié :

a) Après le 1°, il est inséré un 1° bis ainsi rédigé :

« 1° bis L'évolution des objectifs et des besoins des personnes prises en charge par le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement fixés par le plan applicable en vertu de l'article L. 312-5-3 ; »

b) A la première phrase du sixième alinéa, les mots : « le cas prévu au 1° » sont remplacés par les mots : « les cas prévus aux 1° et 1° bis » et, après le mot : « schéma », sont insérés les mots : « ou du plan » ;

c) A la dernière phrase du même sixième alinéa, les mots : « le cas prévu au 1° » sont remplacés par les mots : « les cas prévus aux 1° et 1° bis » ;

d) Au dernier alinéa, après la référence : « 1° », est insérée la référence : « , 1° bis » ;

3° Au premier alinéa de l'article L. 313-11, les mots : « de l'autorisation » sont remplacés par les mots : « de la tarification » et, après le mot : « médico-sociale », sont insérés les mots : « ou le plan » ;

4° Après l'article L. 313-11-1, il est inséré un article L. 313-11-2 ainsi rédigé :

« Art. L. 313-11-2. – Les gestionnaires d'établissements et services relevant du 8° du I de l'article L. 312-1 concluent, dans les conditions prévues à l'article L. 313-11, un contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens. Ce contrat peut inclure d'autres établissements et services relevant de la compétence tarifaire du représentant de l'Etat dans la région ou de la compétence tarifaire exclusive du président du conseil départemental. Il peut également inclure les établissements et services relevant du 9° du I de l'article L. 312-1.

« Par dérogation aux II et III de l'article L. 314-7, ce contrat fixe les éléments pluriannuels du budget de ces établissements et services. Il peut prévoir une modulation du tarif en fonction d'objectifs d'activité définis dans le contrat. Sans préjudice des articles L. 313-14-1 et L. 315-14, le contrat intègre, le cas échéant, un plan de retour à l'équilibre lorsque la situation de l'établissement ou du service l'exige.

« Ce contrat emporte les effets de la convention mentionnée à l'article L. 345-3.

« Un cahier des charges, comprenant notamment un modèle du contrat prévu au présent article, est arrêté par les ministres chargés des affaires sociales et du logement, après consultation de la section sociale du Comité national de l'organisation sanitaire et sociale. » ;

5° Au deuxième alinéa de l'article L. 313-14-1, à la première phrase du second alinéa du VI de l'article L. 314-7, au 1° de l'article L. 315-12 et à la seconde phrase du premier alinéa du I de l'article L. 315-15, après la référence : « L. 313-11-1 », est insérée la référence : « , L. 313-11-2 » ;

6° L'article L. 345-2-2 est ainsi modifié :

a) Au second alinéa, après le mot : « humaine », sont insérés les mots : « et garantissant la sécurité des biens et des personnes » ;

b) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« L'hébergement d'urgence prend en compte, de la manière la plus adaptée possible, les besoins de la personne accueillie, notamment lorsque celle-ci est accompagnée par un animal de compagnie. » ;

7° L'article L. 345-2-4 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

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

II. – A la première phrase du dernier alinéa du III de l'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « mis en place au niveau départemental par le représentant de l'Etat dans le département en application de » sont remplacés par les mots : « mentionné à ».

III. – Le troisième alinéa de l'article 2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :

« Ce plan inclut une annexe comportant :

« 1° Le schéma régional d'accueil des demandeurs d'asile, transmis par le représentant de l'Etat dans le département, ainsi que les modalités de son suivi ;

« 2° Le programme régional relatif à l'accès à la prévention et aux soins des personnes les plus démunies, transmis par le directeur général de l'agence régionale de santé. »

IV. – Jusqu'au 31 décembre 2022, les projets d'extension inférieure ou égale à 100 % d'augmentation de la capacité d'un établissement relevant du 8° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et les projets d'autorisation, dans la limite de sa capacité existant à la date du 30 juin 2017, d'un établissement déclaré à cette date sur le fondement de l'article L. 322-1 du même code sont exonérés de la procédure d'appel à projet prévue au I de l'article L. 313-1-1 dudit code, à la condition de donner lieu à la conclusion d'un contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens.

L'autorité compétente de l'Etat mentionnée au c de l'article L. 313-3 du même code dispose d'un délai de deux mois à compter de la date de réception de la demande de l'établissement pour se prononcer sur une demande d'autorisation.

L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut rejet. La décision de rejet est motivée dans les conditions fixées à l'article L. 211-2 du code des relations entre le public et l'administration.

V. – Les contrats pluriannuels d'objectifs et de moyens prévus à l'article L. 313-11-2 du code de l'action sociale et des familles sont conclus par les bénéficiaires d'une autorisation à la date du 31 décembre 2022 au plus tard le 1^{er} janvier 2023, selon une programmation pluriannuelle établie par le représentant de l'Etat dans la région après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement ou, dans les départements d'outre-mer, du conseil départemental de l'habitat et de l'hébergement mentionné à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation.

Article 126

L'article L. 265-1 du code de l'action sociale et des familles est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, les mots : « et l'hébergement » sont remplacés par les mots : « ainsi que l'hébergement ou le logement » ;

2° Au quatrième alinéa, après le mot : « hébergement », sont insérés les mots : « ou un logement » ;

3° Au dernier alinéa, après les mots : « même article », sont insérés les mots : « ainsi que ceux relevant des troisième et dernier alinéas de l'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation » ;

4° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Un organisme agréé au titre du présent article peut posséder ou gérer des logements-foyers mentionnés aux mêmes troisième et dernier alinéas de l'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation. »

Article 127

L'article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque ces travaux conduisent à la perte de la qualité d'établissement recevant du public pour la totalité de l'immeuble, sauf lorsque celui-ci est situé dans un quartier prioritaire de la politique de la ville au sens de l'article 5 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, l'autorisation prévue au premier alinéa du présent article n'est pas exigée. »

Article 128

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

1° L'article L. 353-21 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 353-21.* – L'article L. 442-8-4 est applicable aux bailleurs autres que les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 pour les logements leur appartenant et faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2. » ;

2° L'article L. 442-8-4 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 442-8-4.* – Par dérogation à l'article L. 442-8 du présent code et à l'article 40 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du présent code peuvent louer, meublés ou non, des logements à plusieurs personnes lorsque celles-ci en ont fait la demande, dans le cadre d'une colocation telle que définie au I de l'article 8-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée.

« Un contrat de location est conclu avec chaque locataire d'un même logement.

« Ces logements sont attribués à chaque colocataire dans les conditions prévues aux articles L. 441 à L. 441-2-9 du présent code. Le respect du plafond de ressources applicable au logement s'apprécie dans le cadre de chaque contrat de location.

« Les caractéristiques de décence du logement sont appréciées dans les conditions prévues au II de l'article 8-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée.

« Le montant de la somme des loyers perçus de l'ensemble des colocataires ne peut être supérieur au montant du loyer applicable au logement en application de la convention prévue à l'article L. 353-2 ou de l'article L. 442-1 du présent code.

« Les charges locatives accessoires au loyer principal des logements peuvent être récupérées par le bailleur sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définis au contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure. Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application de l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée. 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. »

Article 129

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

1° Le titre IV du livre I^{er} est ainsi modifié :

a) A la fin du 3° de l'article L. 149-1, la référence : « à l'article L. 233-1 » est remplacée par les références : « aux articles L. 233-1 et L. 233-1-1 » ;

b) Le V de l'article L. 14-10-5 est ainsi modifié :

– au premier alinéa, après le mot : « code », sont insérés les mots : « ainsi qu'au titre des dépenses relatives au forfait pour l'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées mentionné à l'article L. 281-2 » ;

– il est ajouté un c ainsi rédigé :

« c) Pour le financement de charges ne relevant pas des a et b du présent V, notamment relatives au forfait pour l'habitat inclusif pour les personnes handicapées et pour les personnes âgées mentionné à l'article L. 281-2, celles-ci sont retracées dans une sous-section spécifique, qui peut être abondée par une part de la fraction du produit de la

contribution affectée au *b* du 1° du II du présent article ainsi que par une part de la fraction du produit mentionnée au 3° de l'article L. 14-10-4. Ces parts sont fixées par arrêté des ministres chargés des personnes âgées, des personnes handicapées, de la sécurité sociale et du budget. » ;

2° Le livre II est complété par un titre VIII ainsi rédigé :

« TITRE VIII

« HABITAT INCLUSIF POUR LES PERSONNES HANDICAPÉES ET LES PERSONNES ÂGÉES

« CHAPITRE UNIQUE

« HABITAT INCLUSIF POUR LES PERSONNES HANDICAPÉES ET LES PERSONNES ÂGÉES

« *Art. L. 281-1.* – L'habitat inclusif est destiné aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes, le cas échéant dans le respect des conditions d'attribution des logements locatifs sociaux prévues au chapitre I^{er} du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation et des conditions d'orientation vers les logements-foyers prévues à l'article L. 345-2-8 du présent code, et assorti d'un projet de vie sociale et partagée défini par un cahier des charges national fixé par arrêté des ministres chargés des personnes âgées, des personnes handicapées et du logement. Ce mode d'habitat est entendu comme :

« 1° Un logement meublé ou non, en cohérence avec le projet de vie sociale et partagée, loué dans le cadre d'une colocation telle que définie au I de l'article 8-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ou à l'article L. 442-8-4 du code de la construction et de l'habitation ;

« 2° Un ensemble de logements autonomes destinés à l'habitation, meublés ou non, en cohérence avec le projet de vie sociale et partagée et situés dans un immeuble ou un groupe d'immeubles comprenant des locaux communs affectés au projet de vie sociale et partagée.

« L'habitat inclusif peut être notamment constitué dans :

« *a)* Des logements-foyers accueillant des personnes handicapées ou des personnes âgées mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation qui ne relèvent pas des 6°, 7° et 12° du I de l'article L. 312-1 du présent code ;

« *b)* Des logements mentionnés au troisième alinéa du III de l'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation.

« Il ne peut pas être constitué dans des logements relevant des sections 3 à 5 du chapitre I^{er} du titre III du livre VI du même code.

« *Art. L. 281-2.* – Il est créé un forfait pour l'habitat inclusif pour les personnes mentionnées à l'article L. 281-1 pour le financement du projet de vie sociale et partagée, qui est attribué pour toute personne handicapée ou toute personne âgée en perte d'autonomie résidant dans un habitat répondant aux conditions fixées dans le cahier des charges national mentionné au même article L. 281-1. Le montant, les modalités et les conditions de versement de ce forfait au profit de la personne morale chargée d'assurer le projet de vie sociale et partagée sont fixés par décret.

« *Art. L. 281-3.* – Les dépenses relatives au forfait pour l'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées mentionné à l'article L. 281-2 sont retracées au sein de la section mentionnée au V de l'article L. 14-10-5.

« *Art. L. 281-4.* – Les conditions d'application du présent titre sont déterminées par décret. » ;

3° Le chapitre III du titre III du même livre II est ainsi modifié :

a) Après l'article L. 233-1, il est inséré un article L. 233-1-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 233-1-1.* – La conférence des financeurs mentionnée à l'article L. 233-1 est également compétente en matière d'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées. Elle est alors dénommée "conférence des financeurs de l'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées".

« Elle recense les initiatives locales et définit un programme coordonné de financement de l'habitat inclusif, dont le financement par le forfait mentionné à l'article L. 281-2, en s'appuyant sur les diagnostics territoriaux existants et partagés entre les acteurs concernés. » ;

b) Après l'article L. 233-3, il est inséré un article L. 233-3-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 233-3-1.* – Lorsqu'elle se réunit en "conférence des financeurs de l'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées", la composition de la conférence des financeurs mentionnée à l'article L. 233-1 est complétée par des représentants des services départementaux de l'Etat compétents en matière d'habitat et de cohésion sociale.

« Toute autre personne physique ou morale concernée par les politiques de l'habitat peut y participer, sous réserve de l'accord de la majorité des membres de droit. » ;

c) L'article L. 233-4 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Ce rapport d'activité porte également sur l'activité de la conférence des financeurs de l'habitat inclusif, selon un modèle défini par arrêté des ministres chargés des personnes âgées, des personnes handicapées et du logement. »

Article 130

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

1° Le IV du même article L. 302-5 est ainsi modifié :

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

« Sont décomptés, pendant une période de dix ans à compter de leur vente, les logements qui sont vendus à leurs locataires en application de l'article L. 443-7. » ;

b) Avant le dernier alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Sont assimilés aux logements sociaux mentionnés au présent article, à compter de la signature du contrat de location-accession intervenue après la publication de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique et pendant les cinq années suivant la levée d'option, les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière qui font l'objet, dans des conditions fixées par décret, d'une convention et d'une décision d'agrément prise par le représentant de l'Etat dans le département.

« A compter du 1^{er} janvier 2019, sont assimilés aux logements sociaux mentionnés au présent article les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire défini à l'article L. 255-1. » ;

2° Le dernier alinéa de l'article L. 443-15-7 est supprimé.

II. – A. – A titre expérimental, les obligations qui découlent de la section 2 du chapitre II du titre préliminaire du livre III du code de la construction et de l'habitation pour les communes mentionnées aux I et II de l'article L. 302-5 du même code peuvent être transférées à l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont ces communes sont membres, dans les conditions et selon les modalités prévues au présent article.

B. – Le transfert à l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre des obligations imposées aux communes est possible si toutes les conditions suivantes sont réunies :

1° L'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre est compétent en matière de plan local d'urbanisme ou de documents d'urbanisme en tenant lieu, est couvert par un programme local de l'habitat ou un document en tenant lieu exécutoire, et a signé avec l'Etat une convention mentionnée au II de l'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation, à l'article L. 3641-5, au VI de l'article L. 5219-1, au II de l'article L. 5218-2, ou au II de l'article L. 5217-2 du code général des collectivités territoriales ;

2° L'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre se substitue à l'ensemble de ses communes membres mentionnées aux I ou II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation ;

3° Les modalités de substitution sont fixées dans un contrat intercommunal de mixité sociale conclu avec le représentant de l'Etat dans le département, et dont la période et la durée sont calées sur la durée d'au moins une période triennale telle que mentionnée au premier alinéa du I de l'article L. 302-8 du même code. Ce contrat est conclu au plus tard le 31 décembre de l'année précédant la première période triennale correspondante, après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement. Les termes du projet de contrat sont au préalable adoptés par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre concerné et les deux tiers au moins des conseils municipaux de ses communes membres représentant plus de la moitié de la population totale de celles-ci, ou la moitié au moins des conseils municipaux desdites communes représentant les deux tiers de la population totale.

C. – Sans préjudice des dispositions du D du présent II, sur toute la durée du contrat intercommunal de mixité sociale, l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre assume, sur l'ensemble de son territoire, la totalité des obligations découlant de l'application des articles L. 302-6, L. 302-7, L. 302-8, L. 302-9-1, L. 302-9-1-1 et L. 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation auxquelles chacune des communes membres serait individuellement tenue sur son propre territoire en l'absence de contrat intercommunal de mixité sociale.

Il assume la totalité du non-respect, en tout ou partie, de ces obligations, dans les conditions, selon les formes et avec les mêmes conséquences, notamment financières, que celles indiquées dans les mêmes articles. En particulier, la majoration, prévue à l'article L. 302-9-1 du même code, du prélèvement opéré sur les communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale mentionnées aux I ou II de l'article L. 302-5 dudit code, en application de l'article L. 302-7 du même code et en l'absence de contrat, est alors due par l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre.

D. – Le contrat intercommunal de mixité sociale détermine, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre, en tenant compte notamment du fonctionnement des marchés locaux de l'habitat et des projets de développement de l'offre de logements sociaux identifiés sur le territoire, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre sur chacune de ses communes membres, pour atteindre les objectifs définis au C du présent II et, en particulier, par dérogation au deuxième alinéa du I de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, pour celles de ces communes mentionnées aux I ou II de l'article L. 302-5 du même code.

Pour les communes mentionnées au I du même article L. 302-5 et disposant de plus de 20 % de logements locatifs sociaux, l'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux défini sur leur territoire par période triennale ne peut être inférieur au tiers de l'objectif de réalisation mentionné au VII de l'article L. 302-8 du même code, et il doit respecter les dispositions du III du même article L. 302-8.

Pour les autres communes mentionnées aux I ou II de l'article L. 302-5 du même code, l'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux défini sur leur territoire par période triennale ne peut être inférieur à l'objectif de réalisation mentionné au VII de l'article L. 302-8 du même code, et il doit respecter les dispositions du III du même article L. 302-8.

Les communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre non mentionnées aux I ou II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation ne peuvent se voir imposer la fixation d'objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux dans le cadre du contrat intercommunal de mixité sociale, sans leur accord.

Les communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre disposant de plus de 35 % de logements locatifs sociaux ne peuvent se voir attribuer la fixation d'objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux dans le cadre du contrat intercommunal de mixité sociale.

Les logements locatifs sociaux réalisés, sur une période triennale, dans le cadre d'un contrat intercommunal de mixité sociale, sont réputés réalisés sur le territoire des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, selon des modalités et dans des proportions définies par ledit contrat.

E. – Le contrat intercommunal de mixité sociale fixe, notamment, les modalités d'association de chacune de ses communes membres, et particulièrement de celles mentionnées aux I ou II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, à la mise en œuvre des obligations portées par l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre en application des C et D du présent II, et les contributions financières réciproques nécessaires entre les communes et l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre pour son exécution.

Les contributions financières des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale mentionnées aux I ou II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation ne peuvent être inférieures aux montants qui auraient été mis à leur charge, en l'absence de contrat, en application des articles L. 302-7 et L. 302-9-1 du même code.

F. – A l'échéance prévue par le contrat intercommunal de mixité sociale, l'ensemble des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre mentionnées aux I ou II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation se retrouvent immédiatement soumises, individuellement, à l'ensemble des obligations prévues à la section 2 du chapitre II du titre préliminaire du livre III du même code. Il est mis fin à toutes les dérogations rendues possibles par le contrat intercommunal de mixité sociale. Toutefois, ces communes ne peuvent pas être carencées en application de l'article L. 302-9-1 du même code, au titre du non-respect des obligations fixées sur la période triennale écoulée.

Un arrêté de fin de contrat, pris dans les conditions indiquées à l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, sanctionne l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre en cas de manquement à ses obligations au titre de la période triennale écoulée. La majoration, prévue à l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, du prélèvement opéré sur les communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale mentionnées aux I ou II de l'article L. 302-5 du même code, en application de l'article L. 302-7 dudit code, est alors due par l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre.

G. – Le contrat intercommunal de mixité sociale peut être résilié en cours de période triennale par chacune des parties. La résiliation par l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre est mise en œuvre dans les conditions prévues au 3° du B du présent II.

A la résiliation d'un contrat intercommunal de mixité sociale, l'ensemble des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre mentionnées aux I ou II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation se retrouvent immédiatement soumises, individuellement, à l'ensemble des obligations prévues à la section 2 du chapitre II du titre préliminaire du livre III du même code, et il est mis fin à toutes les dérogations rendues possibles par le contrat intercommunal de mixité sociale. Toutefois, ces communes ne peuvent pas être carencées en application de l'article L. 302-9-1 du même code, au titre du non-respect des obligations fixées sur la durée de la période triennale en cours couverte par le contrat intercommunal de mixité sociale.

Dès la résiliation, un arrêté de fin de contrat, pris dans les conditions indiquées à l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, sanctionne l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre en cas de manquements à ses obligations au titre du début de la période triennale en cours. La majoration, prévue au même article L. 302-9-1, du prélèvement opéré sur les communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale mentionnées aux I ou II de l'article L. 302-5 du même code, en application de l'article L. 302-7 dudit code, est alors due par l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre.

H. – Les logements locatifs sociaux régulièrement réalisés en application d'un contrat intercommunal de mixité sociale arrivé à échéance ou résilié demeurent réputés réalisés sur le territoire des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre selon les stipulations dudit contrat.

I. – L'expérimentation prévue au A du présent II est menée pour une durée de six ans à compter de la première année de la septième période triennale mentionnée au VII de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation.

Six mois avant son terme, le Gouvernement remet au Parlement un rapport d'évaluation.

Un décret fixe la liste des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre concernés.

L'expérimentation est mise en œuvre dans des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre, sur proposition des représentants de l'Etat dans les régions, après avis de chaque comité régional de l'habitat et de l'hébergement concerné. Ces établissements sont sélectionnés en tenant compte notamment du degré de volontarisme, de la capacité et de l'expérience desdits établissements à porter les obligations intégrées au contrat intercommunal de mixité sociale, dans le cadre d'une politique locale ambitieuse.

J. – Les A à I sont applicables à la métropole de Lyon et aux communes situées sur son territoire.

Article 131

La section 2 du chapitre II du titre préliminaire du livre III du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :

1° Au I de l'article L. 302-5, les mots : « en Ile-de-France » sont remplacés par les mots : « dans l'unité urbaine de Paris », et les mots : « dans les autres régions » sont remplacés par les mots : « sur le reste du territoire » ;

2° Au premier alinéa de l'article L. 302-6, les mots : « en Ile-de-France » sont remplacés par les mots : « dans l'unité urbaine de Paris » et les mots : « dans les autres régions » sont remplacés par les mots : « sur le reste du territoire ».

Article 132

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

1° L'article L. 302-8 est ainsi modifié :

a) Après le premier alinéa du I, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Par dérogation au premier alinéa du présent I, toute commune nouvellement soumise aux dispositions de la présente section à compter du 1^{er} janvier 2015 dispose de cinq périodes triennales pleines pour atteindre le taux mentionné, selon le cas, aux I ou II de l'article L. 302-5. Cette disposition n'est pas applicable à une commune nouvelle issue d'une fusion de communes, soumise aux dispositions de la présente section, dès lors qu'elle a intégré au moins une commune préexistante ayant déjà été soumise à cette même section.

« Pour l'application du présent article, les périodes triennales s'entendent par tranche de trois ans, à compter du 1^{er} janvier 2002. » ;

b) Le VII est ainsi modifié :

– au début de la première phrase, sont ajoutés les mots : « Pour les communes mentionnées au premier alinéa du I du présent article, » ;

– sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :

« Pour les communes mentionnées au deuxième alinéa du I du présent article, à compter de leur date de soumission aux dispositions de la présente section, l'objectif de réalisation pour la première période triennale pleine du nombre de logements sociaux ne peut être inférieur à 20 % des logements sociaux à réaliser pour atteindre en cinq périodes triennales le taux mentionné, selon le cas, aux I ou II de l'article L. 302-5. Cet objectif de réalisation est porté à 25 % pour la deuxième période triennale, à 33 % pour la troisième période triennale, à 50 % pour la quatrième période triennale, et à 100 % pour la cinquième période triennale. Ces chiffres sont réévalués à l'issue de chaque période triennale.

« Quand une commune mentionnée au deuxième alinéa du I du présent article est nouvellement soumise aux dispositions de la présente section en cours de période triennale, l'objectif de réalisation pour la première période triennale partielle du nombre de logements sociaux ne peut être inférieur à 15 % des logements sociaux à réaliser pour atteindre le taux mentionné, selon le cas, aux I ou II de l'article L. 302-5. » ;

2° L'avant-dernier alinéa du II de l'article L. 302-9-1-1 est supprimé.

II. – Dans les communes nouvellement soumises, dans les conditions mentionnées au deuxième alinéa du I de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, aux dispositions de la section 2 du chapitre II du titre préliminaire du livre III du même code, le représentant de l'Etat dans le département notifie à la commune, au plus tard avant le 31 décembre 2018, l'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux pour la période triennale 2017-2019, tel que modifié par les dispositions de la présente loi.

Article 133

Après la première phrase du premier alinéa de l'article L. 441-9 du code de la construction et de l'habitation, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Il demande notamment à chaque locataire, le cas échéant, communication de sa carte "mobilité inclusion" portant la mention "invalidité" prévue à l'article L. 241-3 du code de l'action sociale et des familles. »

CHAPITRE III

AMÉLIORER LES RELATIONS ENTRE LOCATAIRES ET BAILLEURS ET FAVORISER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES

Article 134

La première phrase du dernier alinéa de l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi rédigée : « La personne physique qui se porte caution signe l'acte de cautionnement faisant apparaître le montant du loyer et les conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location, la mention exprimant de façon explicite et non équivoque la connaissance qu'elle a de la nature et de l'étendue de l'obligation qu'elle contracte ainsi que la reproduction de l'avant-dernier alinéa du présent article. »

Article 135

[Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil constitutionnel n° 2018-772 DC du 15 novembre 2018.]

Article 136

La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi modifiée :

1° Après l'article 8-1, il est inséré un article 8-2 ainsi rédigé :

« Art. 8-2. – Lorsque le conjoint du locataire, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou son concubin notoire quitte le logement en raison de violences exercées au sein du couple ou sur un enfant qui réside habituellement avec lui, il en informe le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, accompagnée de la copie de l'ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales dont il bénéficie et préalablement notifiée à l'autre membre du couple ou de la copie d'une condamnation pénale de ce dernier pour des faits de violences commis à son encontre ou sur un enfant qui réside habituellement avec lui et rendue depuis moins de six mois.

« La solidarité du locataire victime des violences et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin le lendemain du jour de la première présentation du courrier mentionné au premier alinéa au domicile du bailleur, pour les dettes nées à compter de cette date.

« Le fait pour le locataire auteur des violences de ne pas acquitter son loyer à compter de la date mentionnée au deuxième alinéa est un motif légitime et sérieux au sens du premier alinéa de l'article 15. » ;

2° Au II de l'article 40, les références : « 8 à 20 » sont remplacées par les références : « 8, 8-1, 9 à 20 ».

Article 137

Le deuxième alinéa du I de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est remplacé par sept alinéas ainsi rédigés :

« Le commandement de payer contient, à peine de nullité :

« 1° La mention que le locataire dispose d'un délai de deux mois pour payer sa dette ;

« 2° Le montant mensuel du loyer et des charges ;

« 3° Le décompte de la dette ;

« 4° L'avertissement qu'à défaut de paiement ou d'avoir sollicité des délais de paiement, le locataire s'expose à une procédure judiciaire de résiliation de son bail et d'expulsion ;

« 5° La mention de la possibilité pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement de son département, dont l'adresse est précisée, aux fins de solliciter une aide financière ;

« 6° La mention de la possibilité pour le locataire de saisir, à tout moment, la juridiction compétente aux fins de demander un délai de grâce sur le fondement de l'article 1343-5 du code civil. »

Article 138

L'article L. 623-1 du code de la consommation est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, après le mot : « légales », sont insérés les mots : « , relevant ou non du présent code, » ;

2° Le 1° est complété par les mots : « ainsi que dans le cadre de la location d'un bien immobilier ».

Article 139

I. – La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi modifiée :

1° L'article 3 est ainsi modifié :

a) Le 7° est abrogé ;

b) A la première phrase du dernier alinéa, les mots : « , aux loyers de référence » sont supprimés ;

2° Le II de l'article 5 est ainsi modifié :

a) Après la première phrase du premier alinéa, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Tout bailleur possédant une part significative des locaux constituant le parc de référence, défini au deuxième alinéa du même article 16, à

l'échelle de la zone géographique d'un observatoire local des loyers prévu au premier alinéa dudit article 16, communique audit observatoire, des informations relatives au logement et au contrat de location. » ;

b) Au début de la seconde phrase du même premier alinéa, les mots : « Cette communication s'effectue », sont remplacés par les mots : « Ces communications s'effectuent » ;

c) Le deuxième alinéa est ainsi rédigé :

« La nature de ces informations, les conditions dans lesquelles elles sont transmises et le nombre de logements correspondant à une part significative du parc de référence sont définis par décret. » ;

3° Le troisième alinéa de l'article 16 est ainsi modifié :

a) A la première phrase, après le mot : « agréés », sont insérés les mots : « , pour tout ou partie de la zone géographique qui y est mentionnée, » ;

b) La deuxième phrase est remplacée par deux phrases ainsi rédigées : « L'agrément ne peut être accordé à un observatoire que si les statuts de celui-ci assurent, au sein de ses organes dirigeants, la représentation équilibrée des bailleurs, des locataires et des gestionnaires ainsi que la présence de personnalités qualifiées ou s'il existe en son sein une instance, chargée de la validation du dispositif d'observations, assurant la représentation équilibrée des bailleurs, des locataires et des gestionnaires et comprenant des personnalités qualifiées. Les modalités de consultation et de fonctionnement de cette instance sont précisées par décret. » ;

4° L'article 17 est ainsi rédigé :

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

« II. – La fixation du loyer des logements mis en location est libre. » ;

5° L'article 17-2 est ainsi modifié :

a) Le I et le premier alinéa du II sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

« Lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué. » ;

b) A la fin du deuxième alinéa du même II, les mots : « dans les conditions définies aux cinquième et sixième alinéas du I du présent article » sont supprimés ;

c) Après le même deuxième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Les loyers servant de références doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situés dans la même zone géographique. Un décret en Conseil d'Etat définit les éléments constitutifs de ces références.

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

d) Aux troisième et quatrième alinéas du même II, la référence : « II » est remplacée par le mot : « article » ;

6° L'article 25-9 est ainsi modifié :

a) Les I et II sont abrogés ;

b) Au début du premier alinéa du III, la mention : « III. – » est supprimée ;

c) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« L'article 17-2 est applicable aux logements meublés. La hausse du loyer convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique au contrat renouvelé. Toutefois, si la hausse est supérieure à 10 %, elle s'applique par tiers annuel au contrat renouvelé et lors des renouvellements ultérieurs. »

II. – A la première phrase du trente-deuxième alinéa de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « premier alinéa du » sont supprimés.

III. – Le 4° de l'article L. 631-15 du code de la construction et de l'habitation est abrogé.

Article 140

I. – A titre expérimental et pour une durée de cinq ans à compter de la publication de la présente loi, dans les zones mentionnées à l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, la commune de Paris, les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, la métropole de Lyon et la métropole d'Aix-Marseille-Provence peuvent demander qu'un dispositif d'encadrement des loyers régi par le présent article soit mis en place.

Sur proposition du demandeur transmise dans un délai de deux ans à compter de la publication de la loi, un décret détermine le périmètre du territoire de la collectivité demandeuse sur lequel s'applique le dispositif, lorsque les conditions suivantes sont réunies :

- 1° Un écart important entre le niveau moyen de loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social ;
- 2° Un niveau de loyer médian élevé ;
- 3° Un taux de logements commencés, rapporté aux logements existants sur les cinq dernières années, faible ;
- 4° Des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites dans le programme local de l'habitat et de faibles perspectives d'évolution de celles-ci.

Pour chaque territoire ainsi délimité, le représentant de l'Etat dans le département fixe, chaque année, par arrêté, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré, exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logements et par secteur géographique.

Au plus tard six mois avant son terme, le Gouvernement remet au Parlement un rapport d'évaluation de cette expérimentation.

Les logements appartenant à ou gérés par des organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du code de construction et de l'habitation ou appartenant à ou gérés par des sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 du même code, et faisant l'objet d'une convention mentionnée à l'article L. 351-2 dudit code sont exclus de cette expérimentation.

II. – Pour l'application du I, les catégories de logements et les secteurs géographiques sont déterminés en fonction de la structuration du marché locatif constatée par l'observatoire local des loyers.

Chaque loyer de référence est égal au loyer médian calculé à partir des niveaux de loyers constatés par l'observatoire local des loyers selon les catégories de logements et les secteurs géographiques.

Chaque loyer de référence majoré et chaque loyer de référence minoré sont fixés, respectivement, par majoration et par minoration du loyer de référence.

Les compétences attribuées au représentant de l'Etat dans le département par le présent article sont exercées dans la région d'Ile-de-France par le représentant de l'Etat dans la région.

Le loyer de référence majoré est égal à un montant supérieur de 20 % au loyer de référence.

Le loyer de référence minoré est égal au loyer de référence diminué de 30 %.

III. – A. – Dans les territoires où s'applique l'arrêté mentionné 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 de ce contrat.

B. – Un complément de loyer peut être appliqué au loyer de base tel que fixé au A du présent III pour des logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort le justifiant, par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.

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

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

Un complément de loyer ne peut être appliqué à un loyer de base inférieur au loyer de référence majoré.

Le locataire qui souhaite contester le complément de loyer dispose d'un délai de trois mois à compter de la signature du bail pour saisir la commission départementale de conciliation prévue à l'article 20 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, sauf lorsqu'il s'agit d'un bail mobilité soumis au titre I^{er} ter de la même loi.

En cas de contestation, il appartient au bailleur de démontrer que le logement présente des caractéristiques de localisation ou de confort le justifiant, par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.

En cas de conciliation, le montant du loyer, tenant compte de l'éventuel complément de loyer, est celui fixé par le document de conciliation délivré par la commission départementale de conciliation.

En l'absence de conciliation, le locataire dispose d'un délai de trois mois à compter de la réception de l'avis de la commission départementale de conciliation pour saisir le juge d'une demande en annulation ou en diminution du complément de loyer. La fin de non-recevoir tirée de l'absence de saisine préalable de la commission départementale de conciliation peut être soulevée d'office par le juge.

Dans les deux cas, le loyer résultant du document de conciliation ou de la décision de justice s'applique à compter de la prise d'effet du bail.

IV. – L'arrêté mentionné au I du présent article fixe, pour les logements meublés soumis aux titres I^{er} bis et I^{er} ter de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré par catégorie de logement et par secteur géographique. Le loyer de référence, le loyer de référence majoré et le loyer de référence minoré sont déterminés par l'application d'une majoration unitaire par mètre carré aux loyers de référence définis au II du présent article pour tenir compte du caractère meublé du logement. Cette majoration est déterminée à partir des écarts constatés entre les loyers des logements loués nus et les loyers des logements loués meublés observés par l'observatoire local des loyers.

Le complément de loyer tient compte des équipements et services associés aux logements meublés.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux logements meublés situés dans une résidence avec services gérée selon un mode d'organisation adapté aux nécessités des résidents par un mandataire unique, définis au c du 4° de l'article 261 D du code général des impôts.

V. – Le contrat de location précise le loyer de référence et le loyer de référence majoré, correspondant à la catégorie de logements. En cas d'absence dans le contrat de location de cette mention, le locataire peut, dans un délai d'un mois à compter de la prise d'effet du contrat de location, mettre en demeure le bailleur de porter cette information au bail. A défaut de réponse du bailleur dans le délai d'un mois ou en cas de refus de ce dernier, le locataire peut saisir, dans le délai de trois mois à compter de la mise en demeure, la juridiction compétente afin d'obtenir, le cas échéant, la diminution du loyer.

VI. – Lors du renouvellement du contrat, une action en diminution de loyer peut être engagée si le montant du loyer fixé au contrat de bail, hors montant du complément de loyer le cas échéant, est supérieur au loyer de référence majoré.

Lors du renouvellement du contrat, une action en réévaluation de loyer peut être engagée dès lors que le loyer est inférieur au loyer de référence minoré.

Dans les cas prévus aux deux premiers alinéas du présent VI, l'une ou l'autre des parties peut proposer un nouveau loyer à son cocontractant, au moins six mois avant le terme du contrat pour le bailleur et au moins cinq mois avant le terme du contrat pour le locataire, dans les conditions de forme prévues à l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée. Le montant du loyer de référence majoré ou minoré pris en compte correspond à celui qui est en vigueur à la date de la proposition émise par l'une des parties.

Le nouveau loyer proposé dans le cadre d'une action en réévaluation de loyer est inférieur ou égal au loyer de référence minoré. Le locataire peut, par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, contester l'action en réévaluation de loyer selon la procédure prévue au présent article.

Les loyers servant de référence doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situés dans la même zone géographique.

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

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

La notification d'une proposition d'un nouveau loyer reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions du présent VI et mentionne le montant du loyer ainsi que le loyer de référence majoré ou le loyer de référence minoré ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du cocontractant saisi quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties peut saisir la commission départementale de conciliation mentionnée à l'article 20 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée.

A défaut d'accord constaté par la commission départementale de conciliation, le juge peut être saisi avant le terme du contrat. A défaut de saisine du juge, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer, éventuellement révisé en application de l'article 17-1 de la même loi. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour la durée définie aux articles 10 et 25-7 de ladite loi, à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.

Lorsque les parties s'accordent sur une hausse du loyer ou lorsque cette hausse est fixée judiciairement, celle-ci s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat.

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

Lorsque la hausse du loyer convenue entre les parties ou fixée judiciairement porte sur un contrat de location soumis aux dispositions du titre I^{er} bis de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, elle s'applique au contrat renouvelé. Toutefois, si la hausse est supérieure à 10 %, elle s'applique par tiers annuel au contrat renouvelé et lors des renouvellements ultérieurs.

La révision éventuelle résultant de l'article 17-1 de la même loi s'applique à chaque valeur ainsi définie.

VII. – Lorsque le représentant de l'Etat dans le département constate qu'un contrat de bail ne respecte pas les dispositions du A du III, il peut mettre en demeure le bailleur, dans un délai de deux mois, d'une part, de mettre le contrat en conformité avec le présent article et, d'autre part, de procéder à la restitution des loyers trop-perçus. Le bailleur est informé des sanctions qu'il encourt et de la possibilité de présenter, dans un délai d'un mois, ses observations.

Si cette mise en demeure reste infructueuse, le représentant de l'Etat dans le département peut prononcer une amende à l'encontre du bailleur, dont le montant ne peut excéder 5 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale. Cette décision est motivée et indique les voies et délais de recours. L'amende est prononcée après que l'intéressé a été mis à même de présenter ses observations.

Le prononcé de l'amende ne fait pas obstacle à ce que le locataire engage une action en diminution de loyer.

VIII. – Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article.

Article 141

I. – Le II de l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Au deuxième alinéa, la référence : « du I » est supprimée ;

2° Le troisième alinéa est supprimé.

II. – Le II de l'article 8-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est complété par deux phrases ainsi rédigées : « Par dérogation au même article L. 111-6-1, la surface et le volume habitables des locaux privatifs doivent être au moins égaux, respectivement, à 9 mètres carrés et à 20 mètres cubes. Pour l'application de l'article 6 de la présente loi, il est tenu compte de l'ensemble des éléments, équipements et pièces du logement. » ;

2° Le dernier alinéa est supprimé.

Article 142

A la première phrase du premier alinéa de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, après le mot : « santé, », sont insérés les mots : « exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, ».

Article 143

A la première phrase des deuxième et troisième alinéas de l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « du maire » sont supprimés.

Article 144

[Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil constitutionnel n° 2018-772 DC du 15 novembre 2018.]

Article 145

I. – L'article L. 324-1-1 du code du tourisme est ainsi modifié :

1° Au début, il est ajouté un I ainsi rédigé :

« I. – Pour l'application du présent article, les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois. » ;

2° Le I devient le II ;

3° Le II devient le III et est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est ainsi modifié :

- au début, sont ajoutés les mots : « Par dérogation au II, » ;
- après la référence : « L. 631-7 », le mot : « et » est remplacé par le mot : « à » ;
- à la fin, les mots : « pour de courtes durées d'un local meublé en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile » sont remplacés par les mots : « d'un meublé de tourisme » ;

b) Le deuxième alinéa est ainsi rédigé :

« La déclaration indique si le meublé de tourisme offert à la location constitue la résidence principale du loueur au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée. » ;

4° Sont ajoutés des IV et V ainsi rédigés :

« IV. – Dans les communes ayant mis en œuvre la procédure d'enregistrement de la déclaration préalable mentionnée au III, toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme qui est déclaré comme sa résidence principale ne peut le faire au-delà de cent vingt jours au cours d'une même année civile, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

« La commune peut, jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle au cours de laquelle un meublé de tourisme a été mis en location, demander au loueur de lui transmettre le nombre de jours au cours desquels ce meublé a été loué. Le loueur transmet ces informations dans un délai d'un mois, en rappelant l'adresse du meublé et son numéro de déclaration.

« V. – Toute personne qui ne se conforme pas aux obligations résultant du III est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 5 000 €.

« Toute personne qui ne se conforme pas aux obligations résultant du IV est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 10 000 €.

« Ces amendes sont prononcées par le président du tribunal de grande instance, statuant en la forme des référés, sur demande de la commune dans laquelle est situé le meublé de tourisme. Le produit de l'amende est versé à la commune. Le tribunal de grande instance compétent est celui dans le ressort duquel est situé le meublé de tourisme. »

II. – L'article L. 324-2-1 du code du tourisme est ainsi modifié :

1° Le I est ainsi modifié :

a) Après le mot : « rémunération », sont insérés les mots : « ou à titre gratuit » ;

b) La première occurrence du mot : « logement » est remplacé par les mots : « meublé de tourisme » ;

c) La deuxième occurrence du mot : « location » est remplacée par les mots : « publication ou à la mise en ligne de l'annonce de location » ;

- d) Les mots : « du bien » sont supprimés ;
- e) Les mots : « du logement, » sont supprimés ;
- f) La référence : « du II » est remplacée par la référence : « du III » ;
- g) Est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « Lorsque ce meublé de tourisme est soumis au même III, elle publie, dans toute annonce relative à ce meublé, ce numéro de déclaration. » ;

2° Les II et III sont ainsi rédigés :

« II. – Dans les communes ayant mis en œuvre la procédure d'enregistrement mentionnée au III de l'article L. 324-1-1, la commune peut, jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle au cours de laquelle un meublé de tourisme a été mis en location, demander à la personne mentionnée au I du présent article, lorsque celle-ci en a connaissance, notamment lorsqu'elle met à disposition une plateforme numérique de nature à lui conférer la connaissance ou le contrôle des données stockées, de lui transmettre le nombre de jours au cours desquels ce meublé de tourisme a fait l'objet d'une location par son intermédiaire. La personne mentionnée au même I transmet ces informations dans un délai d'un mois, en rappelant l'adresse du meublé et son numéro de déclaration. La commune peut demander un décompte individualisé pour une liste de meublés de tourisme dans un périmètre donné.

« Dans ces mêmes communes, la personne mentionnée audit I n'offre plus à la location un meublé de tourisme déclaré comme résidence principale du loueur lorsqu'elle a connaissance, notamment lorsqu'elle met à disposition une plateforme numérique de nature à lui conférer la connaissance ou le contrôle des données stockées, que ce meublé a été loué, par son intermédiaire, plus de cent vingt jours au cours d'une même année civile. Elle remplit ses obligations sur la base de la déclaration sur l'honneur mentionnée au même I. Le dispositif de retrait des offres peut être mutualisé par plusieurs personnes mentionnées au même I. Le cas échéant, ce dispositif mutualisé est certifié chaque année avant le 31 décembre par un tiers indépendant.

« Un décret en Conseil d'Etat précise la fréquence et les modalités techniques de transmission des informations mentionnées au premier alinéa du présent II en fonction des caractéristiques des communes, de leurs besoins pour effectuer les contrôles de la réglementation prévue au présent chapitre et de la capacité de la personne mentionnée au I à répondre aux demandes des communes.

« III. – Toute personne qui ne se conforme pas aux obligations résultant du I est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 12 500 € par meublé de tourisme objet du manquement.

« Toute personne qui ne se conforme pas aux obligations résultant du premier alinéa du II est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 50 000 € par meublé de tourisme objet du manquement.

« Toute personne qui ne se conforme pas aux obligations résultant du deuxième alinéa du même II est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 50 000 € par annonce faisant l'objet du manquement.

« Ces amendes sont prononcées par le président du tribunal de grande instance, statuant en la forme des référés, sur demande de la commune dans laquelle est situé le meublé de tourisme. Le produit de l'amende est versé à la commune. Le tribunal de grande instance compétent est celui dans le ressort duquel est situé le meublé de tourisme. » ;

3° Il est ajouté un IV ainsi rédigé :

« IV. – Les agents assermentés du service municipal ou départemental du logement mentionnés aux articles L. 621-4 et L. 651-6 du code de la construction et de l'habitation sont habilités à rechercher et à constater tout manquement aux articles L. 324-1-1 et L. 324-2 du présent code ainsi qu'au présent article sur le territoire relevant du service municipal ou départemental du logement. A cette fin, ils sont habilités à se faire présenter toute déclaration par les personnes mentionnées au II de l'article L. 324-1-1 et au I du présent article. »

Article 146

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° La dernière phrase du deuxième alinéa de l'article L. 631-7-1 A est complétée par les mots : « personne physique » ;

2° Au premier alinéa de l'article L. 631-9, les mots : « définie à » sont remplacés par les mots : « dont la liste est fixée par le décret mentionné au I de ».

Article 147

[Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil constitutionnel n° 2018-772 DC du 15 novembre 2018.]

Article 148

I. – Après la troisième phrase du septième alinéa du IV de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Pour les programmes couvrant les communes appartenant aux zones mentionnées à l'article 232 du code général des impôts dont la liste est fixée par décret, cette typologie précise l'offre de logements intermédiaires. »

II. – Tout programme local de l'habitat exécutoire, couvrant une commune mentionnée dans le décret prévu au septième alinéa du IV de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation, dont la typologie de logements à réaliser ou à mobiliser ne précise pas l'offre de logements intermédiaires, est modifié dans un délai de

deux ans à compter de l'entrée en vigueur de ce décret. Cette modification est effectuée selon la procédure définie aux deuxième à avant-dernier alinéas du II de l'article L. 302-4 du même code.

III. – Tout plan local d'urbanisme exécutoire tenant lieu de programme local de l'habitat, couvrant une commune mentionnée dans le décret prévu au septième alinéa du IV de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation, dont la typologie de logements à réaliser ou à mobiliser ne précise pas l'offre de logements intermédiaires, est modifié dans un délai de deux ans à compter de l'entrée en vigueur de ce décret ou de trois ans si cela implique une révision du plan local d'urbanisme.

IV. – Par dérogation à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation, les plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programmes locaux de l'habitat arrêtés ou approuvés avant la publication du décret prévu au septième alinéa du IV du même article L. 302-1 et ne comportant pas d'objectif de développement d'une offre de logements intermédiaires, tel que prévu au même septième alinéa, peuvent être rendus exécutoires dans un délai d'un an à compter de cette publication. Ils doivent être adaptés dans un délai de deux ans, ou de trois ans si cette mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme, à compter de la publication du décret précité.

V. – Le second alinéa de l'article L. 313-26 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Nonobstant toute clause contraire, toute aliénation de ces logements intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 faisant l'objet d'un contrat de réservation mentionné au premier alinéa du présent article substitue de plein droit l'acquéreur dans les droits et obligations du vendeur, y compris celles résultant du contrat de réservation annexé au contrat de vente, à moins que les parties n'aient convenu qu'en cas de vente le vendeur pouvait mettre à la disposition du réservataire, au moment de la vente, un logement équivalent. Dans un tel cas, le logement de remplacement est par priorité situé dans le même ensemble immobilier ou, à défaut, dans la même commune que celui qui est aliéné, sauf accord du réservataire pour une localisation différente. Le présent alinéa ne s'applique pas aux logements vendus dans les conditions prévues à l'article L. 443-9. »

VI. – Après l'article L. 353-9-3 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 353-9-4 ainsi rédigé :

« Art. L. 353-9-4. – Nonobstant toutes dispositions ou stipulations contraires, les sociétés dont l'activité principale est d'opérer dans le secteur du logement intermédiaire peuvent louer, meublés ou non, les logements conventionnés en application de l'article L. 351-2. Le loyer peut être majoré du prix de la location des meubles. Ce prix est fixé et peut être révisé dans les conditions prévues à l'article L. 442-8-3-1. »

VII. – Après le 1° de l'article L. 151-34 du code de l'urbanisme, il est inséré un 1° *bis* ainsi rédigé :

« 1° *bis* De logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ; ».

Article 149

L'article L. 253-8 du code de la construction et de l'habitation est complété par les mots : « , dès lors que les logements concernés sont soit des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5, soit des logements locatifs intermédiaires tels que définis à l'article L. 302-16 ».

Article 150

A la première phrase du premier alinéa de l'article L. 301-4-2 du code de la construction et de l'habitation, le mot : « deux » est remplacé par le mot : « trois ».

Article 151

I. – Le titre II *bis* 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 rédigé :

« TITRE II BIS

« LE CONSEIL NATIONAL DE LA TRANSACTION ET DE LA GESTION IMMOBILIÈRES

« Art. 13-1. – Le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières a pour mission de veiller au maintien et à la promotion des principes de moralité, de probité et de compétence nécessaires au bon accomplissement des activités mentionnées à l'article 1^{er} par les personnes mentionnées au même article 1^{er}.

« Le conseil fait des propositions au ministre de la justice et aux ministres chargés de la consommation et du logement au sujet des conditions d'accès aux activités mentionnées audit article 1^{er} et des conditions de leur exercice, s'agissant notamment :

« 1° De la nature de l'obligation d'aptitude professionnelle prévue au 1° de l'article 3 ;

« 2° De la nature de l'obligation de compétence professionnelle prévue à l'article 4 ;

« 3° De la nature et des modalités selon lesquelles s'accomplit la formation continue mentionnée à l'article 3-1 ;

« 4° Des règles constituant le code de déontologie applicable aux personnes titulaires de la carte professionnelle mentionnée à l'article 3 et, lorsqu'il s'agit de personnes morales, à leurs représentants légaux et statutaires, dont le contenu est fixé par décret.

« Le conseil est consulté pour avis sur l'ensemble des projets de textes législatifs ou réglementaires relatifs aux conditions d'accès aux activités mentionnées à l'article 1^{er} et aux conditions de leur exercice ainsi que sur l'ensemble des projets de textes législatifs et réglementaires relatifs à la copropriété.

« Le conseil établit chaque année un rapport d'activité.

« Art. 13-2. – Le conseil comprend :

« 1° Sept membres représentant les personnes titulaires de la carte professionnelle mentionnée à l'article 3, choisis en veillant à assurer la représentativité de la profession, sur proposition d'un syndicat professionnel ou d'une union de syndicats professionnels représentatifs des personnes titulaires de la carte professionnelle mentionnée au même article 3 ;

« 2° Cinq membres représentants des consommateurs choisis parmi les associations de défense des consommateurs œuvrant dans le domaine du logement, agréées en application de l'article L. 811-1 du code de la consommation ;

« 3° Trois personnalités qualifiées dans le domaine de l'immobilier ou du droit des copropriétés, qui ne disposent pas de droit de vote et dont les avis sont consultatifs ;

« 4° Un président nommé par arrêté conjoint du garde des sceaux, ministre de la justice et des ministres chargés du logement et de la consommation et qui ne peut pas être une personne mentionnée aux 1° à 3° du présent article.

« Les membres du conseil sont nommés par arrêté conjoint du ministre de la justice et des ministres chargés du logement et de la consommation.

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

« Art. 13-3. – Le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières comprend une commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières qui instruit les cas de pratiques abusives portées à la connaissance du conseil.

« La commission adresse son rapport pour avis au Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières. Le président du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières propose à la délibération du conseil la transmission du rapport à l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation conformément aux dispositions de l'article 8-3.

« La commission est composée de :

« 1° Cinq représentants des personnes titulaires de la carte professionnelle mentionnée à l'article 3, choisis en veillant à assurer la représentativité de la profession, sur proposition d'un syndicat professionnel ou d'une union de syndicats professionnels représentatifs des personnes titulaires de la carte professionnelle mentionnée au même article 3 ;

« 2° Cinq représentants des consommateurs choisis parmi les associations de défense des consommateurs œuvrant dans le domaine du logement, agréées en application de l'article L. 811-1 du code de la consommation.

« Le président du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières désigne le président de la commission de contrôle parmi les personnes mentionnées au 1° du présent article.

« Les membres de la commission sont nommés par arrêté conjoint du ministre de la justice et des ministres chargés du logement et de la consommation.

« Art. 13-4. – Un décret fixe les conditions d'application du présent titre. »

II. – Après le mot : « infructueuse », la fin du dernier alinéa de l'article L. 615-4-2 du code de la construction et de l'habitation est supprimée.

III. – Le dernier alinéa du II de l'article 5 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi rédigé :

« Les manquements à l'obligation mentionnée au même premier alinéa sont punis d'une amende administrative, prononcée par le représentant de l'Etat dans le département, dont le montant ne peut être supérieur à 5 000 € pour une personne physique et à 15 000 € pour une personne morale. L'amende est prononcée après que l'intéressé a été informé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé. Le montant de l'amende est proportionné à la gravité des faits constatés. »

Article 152

[Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil constitutionnel n° 2018-772 DC du 15 novembre 2018.]

Article 153

Le II de l'article L. 353-15 du code de la construction et de l'habitation est abrogé.

Article 154

I. – La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi modifiée :

1° L'article 3 est ainsi modifié :

a) Le treizième alinéa est supprimé ;

b) La deuxième phrase du quatorzième alinéa est supprimée ;

2° Le sixième alinéa de l'article 22-1 est supprimé ;

3° L'article 24-2 est abrogé.

II. – Au début du g de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « Au financement du dispositif prévu à l'article 24-2 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 et » sont supprimés.

III. – Le IV de l'article 23 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové est abrogé.

Article 155

[Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil constitutionnel n° 2018-772 DC du 15 novembre 2018.]

Article 156

I. – Après le a de l'article 14 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, il est inséré un a bis A ainsi rédigé :

« a bis A) Pour toute personne d'utiliser la dénomination "agent immobilier", "syndic de copropriété" ou "administrateur de biens" sans être titulaire de la carte instituée par le même article 3 ; ».

II. – Au dernier alinéa de l'article 4 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 précitée, les mots : « de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové » sont remplacés par les mots : « du décret en Conseil d'Etat mentionné au premier alinéa du présent article ».

TITRE IV

AMÉLIORER LE CADRE DE VIE

CHAPITRE I^{er}

REVITALISATION DES CENTRES-VILLES

Article 157

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

1° L'intitulé du chapitre III est complété par les mots : « et opérations de revitalisation de territoire » ;

2° Le même chapitre III est complété par un article L. 303-2 ainsi rédigé :

« Art. L. 303-2. – I. – Les opérations de revitalisation de territoire ont pour objet la mise en œuvre d'un projet global de territoire destiné à adapter et moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux ainsi que le tissu urbain de ce territoire pour améliorer son attractivité, lutter contre la vacance des logements et des locaux commerciaux et artisanaux ainsi que contre l'habitat indigne, réhabiliter l'immobilier de loisir, valoriser le patrimoine bâti et réhabiliter les friches urbaines, dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable.

« Ces opérations donnent lieu à une convention entre l'Etat, ses établissements publics intéressés, un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre et tout ou partie de ses communes membres, ainsi que toute personne publique ou tout acteur privé susceptible d'apporter un soutien ou de prendre part à la réalisation des opérations prévues par la convention.

« La possibilité pour une des entités mentionnées au deuxième alinéa du présent article d'être signataire de la convention est subordonnée à la condition que cette adhésion ne soit pas susceptible de la mettre ultérieurement en situation de conflit d'intérêts.

« II. – La convention définit le projet urbain, économique et social de revitalisation de territoire concerné, favorisant la mixité sociale, le développement durable, la valorisation du patrimoine et l'innovation. Elle délimite le périmètre des secteurs d'intervention, parmi lesquels figure nécessairement le centre-ville de la ville principale du territoire de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre signataire. Ce périmètre peut également inclure un ou plusieurs centres-villes d'autres communes membres de cet établissement.

« La convention précise sa durée, le calendrier, le plan de financement des actions prévues et leur répartition dans les secteurs d'intervention délimités. Elle prévoit également les conditions dans lesquelles ces actions peuvent être déléguées à des opérateurs.

« Le cas échéant, une concertation publique est engagée à l'initiative de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre concerné préalablement à la signature de la convention mentionnée au deuxième alinéa du I du présent article.

« III. – Une convention d'opération de revitalisation de territoire comprend tout ou partie des actions d'amélioration de l'habitat prévues à l'article L. 303-1. Lorsqu'elle comprend l'ensemble des dispositions mentionnées aux a à e du même article L. 303-1, elle tient lieu de convention d'opération programmée d'amélioration de l'habitat au sens dudit article L. 303-1.

« La convention d'opération de revitalisation de territoire prévoit également tout ou partie des actions suivantes :

« 1° Un dispositif d'intervention immobilière et foncière contribuant à la revalorisation des îlots d'habitat vacant ou dégradé et incluant notamment des actions d'acquisition, de travaux et de portage de lots de copropriété ;

« 2° Un plan de relogement et d'accompagnement social des occupants, avec pour objectif prioritaire leur maintien au sein du même quartier requalifié ;

« 3° L'utilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne ;

« 4° Des actions en faveur de la transition énergétique du territoire, notamment de l'amélioration de la performance énergétique du parc immobilier et de la végétalisation urbaine et des bâtiments ;

« 5° Un projet social, comportant notamment des actions en faveur de la mixité sociale et d'adaptation de l'offre de logement, de services publics et de services de santé aux personnes en perte d'autonomie ;

« 6° Des actions ou opérations d'aménagement, au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, contribuant à l'aménagement des espaces et des équipements publics de proximité et prenant en compte les problèmes d'accessibilité, de desserte des commerces et des locaux artisanaux de centre-ville et de mobilité ainsi que l'objectif de localisation des commerces en centre-ville ;

« 7° Des dispositifs d'intervention immobilière et foncière visant la reconversion ou la réhabilitation des sites industriels et commerciaux vacants ainsi que des sites administratifs et militaires déclassés ;

« 8° Des actions destinées à moderniser ou à créer des activités ou des animations économiques, commerciales, artisanales, touristiques ou culturelles, sous la responsabilité d'un opérateur ;

« 9° Des actions ou opérations favorisant, en particulier en centre-ville, la création, l'extension, la transformation ou la reconversion de surfaces commerciales ou artisanales, au sens de l'article L. 325-1 du même code ;

« 10° Un engagement de la ou des autorités compétentes en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale de procéder aux modifications des documents d'urbanisme, approuvés ou en cours d'approbation, nécessaires à la mise en œuvre des plans, projets ou actions prévus par la convention. En cas de transfert de cette compétence à l'établissement public de coopération intercommunale, en application de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 5211-17 du code général des collectivités territoriales, l'établissement public de coopération intercommunale se substitue à la ou aux communes concernées par cet engagement.

« Par dérogation aux dispositions du chapitre V du titre IV du livre I^{er} du code de commerce, la convention peut également prévoir que, dans les centres-villes mentionnés au II du présent article :

« a) Les baux relatifs à un local commercial conclus postérieurement à la signature de la convention ne peuvent porter que sur ce local dans les immeubles qui abritent à la fois un ou plusieurs locaux commerciaux ainsi que des locaux destinés à l'habitation, à l'exception des locaux destinés au fonctionnement des activités commerciales ou artisanales et du local destiné à l'habitation occupé par le commerçant ou l'artisan qui exerce son activité professionnelle en rez-de-chaussée ;

« b) Sont interdits, postérieurement à la signature de la convention, les travaux qui conduisent, dans un même immeuble, à la condamnation de l'accès indépendant aux locaux ayant une destination distincte de l'activité commerciale ou artisanale.

« L'opération de revitalisation de territoire peut donner lieu à l'instauration du droit de préemption urbain renforcé prévu à l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme et à l'instauration du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial prévu à l'article L. 214-1 du même code. Le droit de préemption prévu au même article L. 214-1 peut être délégué à l'opérateur chargé de la mise en œuvre des actions prévues aux 8° ou 9° du présent III.

« Les actions prévues dans une convention de revitalisation de territoire peuvent figurer parmi les actions inscrites dans les contrats de plan prévus à l'article 11 de la loi n° 82-653 du 29 juillet 1982 portant réforme de la planification.

« Un bilan annuel et une évaluation tous les cinq ans des actions entreprises dans le cadre de l'opération de revitalisation de territoire et de leurs incidences financières sont présentés aux conseils municipaux des communes et à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre signataires de la convention. » ;

3° Le chapitre IV est abrogé.

II. – L'article 19 de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque l'un des signataires de l'opération de revitalisation de territoire définie à l'article 157 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique est engagé, avant la signature de ladite opération, dans un contrat de revitalisation artisanale et commerciale, les droits et la délégation de ces droits prévus dans le cadre de ce contrat peuvent perdurer pendant toute la durée de la convention d'opération de revitalisation de territoire, y compris si celle-ci dépasse la durée de l'expérimentation prévue au premier alinéa du présent article. »

III. – A la dernière phrase du premier alinéa de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme, la référence : « L. 304-1 » est remplacée par la référence : « L. 303-2 ».

IV. – A titre expérimental et pour une durée de cinq ans à compter de la promulgation de la présente loi, la mise en œuvre des actions mentionnées dans une convention d'opération de revitalisation de territoire prévue à l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation peut donner lieu, par dérogation à l'article L. 442-1 du code de l'urbanisme, à la délivrance d'un permis d'aménager portant sur des unités foncières non contiguës lorsque l'opération d'aménagement garantit l'unité architecturale et paysagère des sites concernés et s'inscrit dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-7 du même code. La

totalité des voies et espaces communs inclus dans le permis d'aménager peut faire l'objet d'une convention de transfert au profit de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent.

V. – Après l'article L. 752-1 du code de commerce, sont insérés des articles L. 752-1-1 et L. 752-1-2 ainsi rédigés :

« *Art. L. 752-1-1.* – Par dérogation à l'article L. 752-1, les projets mentionnés aux 1° à 6° du même article L. 752-1 dont l'implantation est prévue dans un secteur d'intervention d'une opération de revitalisation de territoire définie au I de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation, comprenant un centre-ville identifié par la convention de ladite opération, ne sont pas soumis à autorisation d'exploitation commerciale.

« Cette convention peut toutefois soumettre à autorisation d'exploitation commerciale les projets mentionnés aux 1° à 6° de l'article L. 752-1 du présent code dont la surface de vente dépasse un seuil qu'elle fixe et qui ne peut être inférieur à 5 000 mètres carrés ou, pour les magasins à prédominance alimentaire, à 2 500 mètres carrés.

« Les conditions de publicité des projets mentionnés au premier alinéa du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

« *Art. L. 752-1-2.* – Le représentant de l'Etat dans le département peut suspendre par arrêté, après avis ou à la demande de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre et des communes signataires d'une convention d'opération de revitalisation de territoire mentionnée à l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation, l'enregistrement et l'examen en commission départementale d'aménagement commercial des demandes d'autorisation d'exploitation commerciale relatives aux projets mentionnés aux 1° à 5° et au 7° de l'article L. 752-1 du présent code dont l'implantation est prévue sur le territoire d'une ou plusieurs communes signataires de cette convention mais hors des secteurs d'intervention de l'opération. La décision du représentant de l'Etat dans le département est prise compte tenu des caractéristiques des projets et de l'analyse des données existantes sur la zone de chalandise, au regard notamment du niveau et de l'évolution des taux de logements vacants, de vacance commerciale et de chômage dans les centres-villes et les territoires concernés.

« Le représentant de l'Etat dans le département peut également suspendre par arrêté, après avis ou à la demande du ou des établissements publics de coopération intercommunale et des communes concernés, l'enregistrement et l'examen en commission départementale d'aménagement commercial des demandes d'autorisation relatives aux projets mentionnés aux 1° à 5° et au 7° du même article L. 752-1 qui sont situés dans des communes qui n'ont pas signé la convention mais sont membres de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre signataire de la convention ou d'un établissement public de coopération intercommunale limitrophe de celui-ci, lorsque ces projets, compte tenu de leurs caractéristiques et de l'analyse des données existantes sur leurs zones de chalandise, sont de nature à compromettre gravement les objectifs de l'opération, au regard notamment du niveau et de l'évolution des taux de logements vacants, de vacance commerciale et de chômage dans les centres-villes et les territoires concernés par ladite opération. Lorsque les demandes d'autorisation concernent des implantations sur le territoire d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre limitrophe situé dans un autre département, la mesure de suspension est prise par arrêté conjoint des représentants de l'Etat dans chacun des deux départements.

« La suspension de l'enregistrement et de l'examen des demandes prévue aux deux premiers alinéas du présent article est d'une durée maximale de trois ans. Le représentant de l'Etat dans le département peut, le cas échéant, après avis de l'établissement public de coopération intercommunale et des communes signataires de la convention mentionnée à l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation, la proroger d'un an.

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

VI. – Les conventions de mise en œuvre des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés conclues sur le fondement de l'article L. 304-1 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction antérieure à la présente loi, demeurent en vigueur. Ces opérations peuvent être transformées en opérations de revitalisation de territoire dans le cadre d'un avenant à la convention initiale.

VII. – L'article 28 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« L'article L. 752-1-2 du même code est applicable aux projets mentionnés au premier alinéa du présent article. »

Article 158

Après l'article L. 151-36 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 151-36-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 151-36-1.* – Nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration effectués sur des logements existants qui n'entraînent pas de création de surface de plancher supplémentaire, lorsque ces logements sont situés dans une commune appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts ou dans une commune de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. »

Article 159

Le titre V du livre II de la deuxième partie du code général des collectivités territoriales est complété par un chapitre V ainsi rédigé :

« CHAPITRE V

« MAINTIEN DES SERVICES PUBLICS

« *Art. L. 2255-1.* – Dans les communes signataires d'une convention relative à une opération de revitalisation de territoire mentionnée à l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation, lorsqu'il est envisagé la fermeture ou le déplacement d'un service de l'Etat, d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou d'un organisme chargé d'une mission de service public situé dans le périmètre de l'opération, le représentant de l'Etat dans le département ou l'autorité exécutive de la collectivité territoriale, de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou de l'organisme chargé d'une mission de service public communique au maire de la commune et au président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont est membre la commune toutes les informations justifiant cette fermeture ou ce déplacement, au moins six mois avant la date prévue pour sa réalisation. Il indique également les mesures envisagées pour permettre localement le maintien de ce service sous une autre forme.

« Ces informations sont également transmises à la région et au département. »

Article 160

Après l'article L. 2243-1 du code général des collectivités territoriales, il est inséré un article L. 2243-1-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 2243-1-1.* – Dans le périmètre d'une opération de revitalisation de territoire, l'abandon manifeste d'une partie d'immeuble est constaté dès lors que des travaux ont condamné l'accès à cette partie. La procédure prévue aux articles L. 2243-2 à L. 2243-4 est applicable. »

Article 161

[Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil constitutionnel n° 2018-772 DC du 15 novembre 2018.]

Article 162

I. – La section II du chapitre I^{er} du titre I^{er} de la première partie du livre I^{er} du code général des impôts est ainsi modifiée :

1° Le o du 1° du I de l'article 31 est ainsi modifié :

a) Le 1 est ainsi rédigé :

« 1. Une déduction fixée :

« A. – Pour les logements situés dans les communes classées par arrêté des ministres chargés du budget et du logement dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant :

« – à 30 % des revenus bruts des logements donnés en location dans le cadre d'une convention mentionnée à l'article L. 321-4 du code de la construction et de l'habitation conclue entre le 1^{er} janvier 2017 et le 31 décembre 2019 ;

« – à 70 % des revenus bruts des logements donnés en location dans le cadre d'une convention mentionnée à l'article L. 321-8 du même code conclue entre le 1^{er} janvier 2017 et le 31 décembre 2019.

« B. – Dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, autres que celles mentionnées au A du présent 1 :

« – à 15 % des revenus bruts des logements donnés en location dans le cadre d'une convention mentionnée à l'article L. 321-4 du code de la construction et de l'habitation conclue entre le 1^{er} janvier 2017 et le 31 décembre 2019 ;

« – à 50 % des revenus bruts des logements donnés en location dans le cadre d'une convention mentionnée à l'article L. 321-8 du même code conclue entre le 1^{er} janvier 2017 et le 31 décembre 2019.

« C. – Dans les zones géographiques autres que celles mentionnées aux A et B du présent 1, à 50 % des revenus bruts des logements donnés en location dans le cadre d'une convention mentionnée à l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation, conclue entre le 1^{er} janvier 2018 et le 31 décembre 2019, lorsque cette convention prévoit la réalisation de travaux mentionnés au a de l'article L. 321-4 du même code.

« D. – Les taux mentionnés aux A, B et C du présent 1 sont portés, y compris lorsque la convention prévue au C ne prévoit pas la réalisation de travaux, à 85 % des revenus bruts lorsque les logements mentionnés au présent 1 sont donnés en mandat de gestion ou en location à un organisme public ou privé, agréé en application de l'article L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation, soit en vue de leur location ou sous-location, meublée ou non, à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 du même code ou aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition, soit en vue de l'hébergement de ces mêmes personnes. » ;

b) Le 3 est abrogé ;

2° Au troisième alinéa du 3° du I de l'article 156, les mots : « la déduction prévue au f » sont remplacés par les mots : « l'une des déductions prévues aux f ou o ».

II. – Le 1° du I s'applique aux conventions signées à compter du 1^{er} janvier 2019. Le 2° du même I s'applique à compter de l'imposition des revenus de l'année 2019.

Article 163

L'article L. 751-2 du code de commerce est ainsi modifié :

1° Le I est complété par deux phrases ainsi rédigées : « Elle auditionne pour tout projet nouveau la personne chargée d'animer le commerce de centre-ville au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, l'agence du commerce et les associations de commerçants de la commune d'implantation et des communes limitrophes lorsqu'elles existent. Elle informe les maires des communes limitrophes à la commune d'implantation, dès leur enregistrement, des demandes d'autorisation d'exploitation commerciale. » ;

2° Le II est ainsi modifié :

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

« 3° De trois personnalités qualifiées représentant le tissu économique : une désignée par la chambre de commerce et d'industrie, une désignée par la chambre de métiers et de l'artisanat et une désignée par la chambre d'agriculture. » ;

b) Le dernier alinéa est complété par deux phrases ainsi rédigées : « Sans prendre part au vote, les personnalités désignées par la chambre de commerce et d'industrie et la chambre de métiers et de l'artisanat présentent la situation du tissu économique dans la zone de chalandise pertinente et l'impact du projet sur ce tissu économique. La personnalité désignée par la chambre d'agriculture présente l'avis de cette dernière lorsque le projet d'implantation commerciale consomme des terres agricoles. » ;

3° Le III est ainsi modifié :

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

« 3° De deux personnalités qualifiées représentant le tissu économique : une désignée par la chambre de commerce et d'industrie et une désignée par la chambre de métiers et de l'artisanat. » ;

b) Le dernier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Sans prendre part au vote, les personnalités qualifiées désignées par la chambre de commerce et d'industrie et la chambre de métiers et de l'artisanat présentent la situation du tissu économique dans la zone de chalandise pertinente et l'impact du projet sur ce tissu économique. » ;

4° Le IV est ainsi modifié :

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

« 3° De trois personnalités qualifiées représentant le tissu économique : une désignée par la chambre de commerce et d'industrie, une désignée par la chambre de métiers et de l'artisanat et une désignée par la chambre d'agriculture. » ;

b) Le dernier alinéa est complété par deux phrases ainsi rédigées : « Sans prendre part au vote, les personnalités désignées par la chambre de commerce et d'industrie et la chambre de métiers et de l'artisanat présentent la situation du tissu économique dans la zone de chalandise pertinente et l'impact du projet sur ce tissu économique. La personnalité désignée par la chambre d'agriculture présente l'avis de cette dernière lorsque le projet d'implantation commerciale consomme des terres agricoles. » ;

5° Il est ajouté un V ainsi rédigé :

« V. – La chambre de commerce et d'industrie, la chambre de métiers et de l'artisanat et la chambre d'agriculture peuvent réaliser, à la demande du représentant de l'Etat dans le département, des études spécifiques d'organisation du tissu économique, commercial et artisanal ou de consommation des terres agricoles préalablement à l'analyse du dossier de demande d'autorisation d'exploitation commerciale. Dans ce cas, le représentant de l'Etat adresse sa demande au plus tard un mois avant l'examen du dossier par la commission départementale d'aménagement commercial. »

Article 164

Le dernier alinéa de l'article L. 752-1 du code de commerce est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« A l'expiration du délai de trois ans mentionné au onzième alinéa du présent article, le représentant de l'Etat dans le département de la commune d'implantation s'assure des dispositions prévues par le ou les propriétaires du site pour mettre en œuvre, dans les délais prescrits, les opérations de démantèlement et de remise en état des terrains ou de transformation en vue d'une autre activité. En cas de carence ou d'insuffisance de ces dispositions, le représentant de l'Etat dans le département met en demeure le ou les propriétaires de les lui présenter dans un délai déterminé et en informe l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire. Si, à l'expiration de ce délai, le ou les propriétaires n'a ou n'ont pas obtempéré à l'injonction préfectorale, le représentant de l'Etat dans le département peut obliger à consigner entre les mains d'un comptable public une somme répondant du montant des travaux à réaliser, laquelle est restituée au propriétaire au fur et à mesure de l'exécution des mesures prescrites.

Après une mise en demeure restée sans effet du représentant de l'Etat dans le département, celui-ci peut faire procéder d'office, aux frais du ou des propriétaires, au démantèlement et à la remise en état du site.

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

Article 165

L'article L. 752-2 du code de commerce est complété par un IV ainsi rédigé :

« IV. – Les opérations immobilières combinant un projet d'implantation commerciale et des logements situées dans un centre-ville compris dans l'un des secteurs d'intervention d'une opération mentionnée à l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas soumises à une autorisation d'exploitation commerciale dès lors que la surface de vente du commerce est inférieure au quart de la surface de plancher à destination d'habitation. »

Article 166

I. – L'article L. 752-6 du code de commerce est ainsi modifié :

1° Le I est ainsi modifié :

a) Le 1° est complété par des e et f ainsi rédigés :

« e) La contribution du projet à la préservation ou à la revitalisation du tissu commercial du centre-ville de la commune d'implantation, des communes limitrophes et de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la commune d'implantation est membre ;

« f) Les coûts indirects supportés par la collectivité en matière notamment d'infrastructures et de transports ; »

b) Au a du 2°, après les mots : « performance énergétique », sont insérés les mots : « et des émissions de gaz à effet de serre par anticipation du bilan prévu aux 1° et 2° du I de l'article L. 229-25 du code de l'environnement » ;

2° Sont ajoutés des III et IV ainsi rédigés :

« III. – La commission se prononce au vu d'une analyse d'impact du projet, produite par le demandeur à l'appui de sa demande d'autorisation. Réalisée par un organisme indépendant habilité par le représentant de l'Etat dans le département, cette analyse évalue les effets du projet sur l'animation et le développement économique du centre-ville de la commune d'implantation, des communes limitrophes et de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la commune d'implantation est membre, ainsi que sur l'emploi, en s'appuyant notamment sur l'évolution démographique, le taux de vacance commerciale et l'offre de mètres carrés commerciaux déjà existants dans la zone de chalandise pertinente, en tenant compte des échanges pendulaires journaliers et, le cas échéant, saisonniers, entre les territoires.

« IV. – Le demandeur d'une autorisation d'exploitation commerciale doit démontrer, dans l'analyse d'impact mentionnée au III, qu'aucune friche existante en centre-ville ne permet l'accueil du projet envisagé. En l'absence d'une telle friche, il doit démontrer qu'aucune friche existante en périphérie ne permet l'accueil du projet envisagé. »

II. – L'article L. 752-6 du code de commerce, dans sa rédaction résultant du I du présent article, est applicable aux demandes d'autorisation d'exploitation commerciale déposées à compter du 1^{er} janvier 2019.

Article 167

Après le premier alinéa de l'article L. 752-19 du code de commerce, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« A sa demande, la commission départementale d'aménagement commercial dont la décision ou l'avis fait l'objet du recours désigne, en son sein, un membre qui expose la position de la commission préalablement à la décision de la Commission nationale d'aménagement commercial. »

Article 168

I. – La première phrase de l'article L. 752-5-1 du code de commerce est ainsi modifiée :

1° Après la référence : « L. 752-1 », est insérée la référence : « , L. 752-23 » ;

2° Le mot : « son » est remplacé par le mot : « leur ».

II. – L'article L. 752-23 du code de commerce est ainsi rédigé :

« Art. L. 752-23. – I. – Un mois avant la date d'ouverture au public du projet, le bénéficiaire communique au représentant de l'Etat dans le département, au maire et au président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la commune d'implantation est membre un certificat établi à ses frais par un organisme habilité par le représentant de l'Etat dans le département attestant du respect de l'autorisation d'exploitation commerciale qui lui a été délivrée ou des articles L. 752-1-1 et L. 752-2.

« En l'absence de délivrance du certificat dans le délai prescrit, l'exploitation des surfaces concernées est réputée illicite.

« II. – Les agents mentionnés à l'article L. 752-5-1 et les agents habilités par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre s'il est compétent, constatant l'exploitation illicite d'une surface de vente ou, s'agissant de points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail, l'exploitation d'une surface d'emprise au sol ou d'un nombre de pistes de ravitaillement non autorisé, établissent un rapport qu'ils transmettent au représentant de l'Etat dans le département d'implantation du projet.

« Le représentant de l'Etat dans le département met en demeure l'exploitant concerné soit de fermer au public les surfaces de vente exploitées illégalement en cas de création, soit de ramener sa surface commerciale à l'autorisation d'exploitation commerciale accordée par la commission d'aménagement commercial compétente, dans un délai de trois mois à compter de la transmission au pétitionnaire du constat d'infraction. Sans préjudice de l'application de sanctions pénales, il prend, à défaut, un arrêté ordonnant, dans un délai de quinze jours, la fermeture au public des surfaces de vente exploitées illicitement, jusqu'à régularisation effective. Ces mesures sont assorties d'une astreinte journalière dont le montant ne peut excéder 150 € par mètre carré exploité illicitement.

« En ce qui concerne les points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail, la surface mentionnée au deuxième alinéa du présent II est égale à la somme des surfaces énoncées à l'article L. 752-16.

« Est puni d'une amende de 15 000 € le fait de ne pas exécuter les mesures prises par le représentant de l'Etat dans le département et prévues au deuxième alinéa du présent II.

« La base de données mentionnée à l'article L. 751-9 recense les certificats délivrés conformément au I du présent article, les rapports constatant les exploitations illicites mentionnés au II, les mises en demeure délivrées, les consignations ordonnées, les travaux de remise en état réalisés d'office, les arrêtés de fermeture pris et les amendes infligées par les représentants de l'Etat dans les départements en application du II du présent article ou de l'article L. 752-1.

« III. – Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret en Conseil d'Etat. »

Article 169

I. – Le livre I^{er} du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° L'article L. 141-17 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est ainsi rédigé :

« Le document d'orientation et d'objectifs comprend un document d'aménagement artisanal et commercial déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable. » ;

b) La seconde phrase du troisième alinéa est ainsi rédigée : « Il prévoit les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés. » ;

c) Après le même troisième alinéa, sont insérés six alinéas ainsi rédigés :

« Il peut également :

« 1° Définir les conditions permettant le développement ou le maintien du commerce de proximité dans les centralités urbaines et au plus près de l'habitat et de l'emploi, en limitant son développement dans les zones périphériques ;

« 2° Prévoir les conditions permettant le développement ou le maintien de la logistique commerciale de proximité dans les centralités urbaines afin de limiter les flux de marchandises des zones périphériques vers les centralités urbaines ;

« 3° Déterminer les conditions d'implantation des constructions commerciales et de constructions logistiques commerciales en fonction de leur surface, de leur impact sur les équilibres territoriaux, de la fréquence d'achat ou des flux générés par les personnes ou les marchandises ;

« 4° Conditionner l'implantation d'une construction à vocation artisanale ou commerciale en fonction de l'existence d'une desserte par les transports collectifs, de son accessibilité aux piétons et aux cyclistes ;

« 5° Conditionner l'implantation d'une construction logistique commerciale à la capacité des voiries existantes ou en projet à gérer les flux de marchandises. » ;

2° Le second alinéa de l'article L. 151-6 est ainsi rédigé :

« En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L. 141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-17. »

II. – Le 1° du I du présent article s'applique aux schémas de cohérence territoriale qui font l'objet, postérieurement à la publication de la présente loi, d'une délibération prescrivant leur révision en application de l'article L. 143-29 du code de l'urbanisme.

Le 2° du I du présent article s'applique aux plans locaux d'urbanisme élaborés par des établissements publics de coopération intercommunale qui font l'objet, postérieurement à la publication de la présente loi, d'une délibération prescrivant leur révision en application de l'article L. 153-32 du code de l'urbanisme.

Article 170

Le dernier alinéa de l'article L. 752-15 du code de commerce est ainsi rédigé :

« Une nouvelle demande est nécessaire lorsque le projet, en cours d'instruction ou lors de sa réalisation, subit, du fait du pétitionnaire, des modifications substantielles au regard des critères énoncés à l'article L. 752-6. Lorsqu'elle devient définitive, l'autorisation de modifier substantiellement le projet se substitue à la précédente autorisation d'exploitation commerciale accordée pour le projet. »

Article 171

L'article L. 752-21 du code de commerce est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque la nouvelle demande ne constitue pas une modification substantielle au sens de l'article L. 752-15 du présent code, elle peut être déposée directement auprès de la Commission nationale d'aménagement commercial. »

Article 172

Au 6° de l'article L. 752-1 du code de commerce, le nombre : « 1 000 » est remplacé par le nombre : « 2 500 ».

Article 173

L'article L. 752-4 du code de commerce est ainsi modifié :

1° Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;

2° Il est ajouté un II ainsi rédigé :

« II. – Le I du présent article n'est pas applicable aux demandes de permis de construire un équipement commercial situé dans un secteur d'intervention d'une opération de revitalisation de territoire définie au I de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation, comprenant un centre-ville identifié par la convention de ladite opération. »

Article 174

A titre expérimental, pour une durée de trois ans à compter de la promulgation de la présente loi, l'établissement public national mentionné à l'article L. 325-1 du code de l'urbanisme peut être autorisé à exercer ses missions dans le périmètre des opérations de revitalisation de territoire prévues à l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation.

CHAPITRE II

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Article 175

I. – L'article L. 111-10-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« *Art. L. 111-10-3. – I. –* Des actions de réduction de la consommation d'énergie finale sont mises en œuvre dans les bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments à usage tertiaire, définis par décret en Conseil d'Etat, existants à la date de publication de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique afin de parvenir à une réduction de la consommation d'énergie finale pour l'ensemble des bâtiments soumis à l'obligation d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050, par rapport à 2010.

« Les actions définies au présent article s'inscrivent en cohérence avec les objectifs fixés par la stratégie nationale de développement à faible intensité de carbone mentionnée à l'article L. 222-1 B du code de l'environnement.

« Tout bâtiment, partie de bâtiment ou ensemble de bâtiments soumis à l'obligation doit atteindre, pour chacune des années 2030, 2040 et 2050, les objectifs suivants :

« 1° Soit un niveau de consommation d'énergie finale réduit, respectivement, de 40 %, 50 % et 60 % par rapport à une consommation énergétique de référence qui ne peut être antérieure à 2010 ;

« 2° Soit un niveau de consommation d'énergie finale fixé en valeur absolue, en fonction de la consommation énergétique des bâtiments nouveaux de leur catégorie.

« Les objectifs mentionnés aux 1° et 2° du présent I peuvent être modulés en fonction :

« a) De contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales relatives aux bâtiments concernés ;

« b) D'un changement de l'activité exercée dans ces bâtiments ou du volume de cette activité ;

« c) De coûts manifestement disproportionnés des actions par rapport aux avantages attendus en termes de consommation d'énergie finale.

« La chaleur fatale autoconsommée par les bâtiments soumis à obligation peut être déduite de la consommation, contribuant ainsi à atteindre les objectifs.

« La consommation d'énergie liée à la recharge de tout véhicule électrique et hybride rechargeable est déduite de la consommation énergétique du bâtiment et ne rentre pas dans la consommation de référence.

« II. – Les propriétaires des bâtiments ou des parties de bâtiments et, le cas échéant, les preneurs à bail sont soumis à l'obligation prévue au I pour les actions qui relèvent de leurs responsabilités respectives en raison des dispositions contractuelles régissant leurs relations. Ils définissent ensemble les actions destinées à respecter cette obligation et mettent en œuvre les moyens correspondants chacun en ce qui les concerne, en fonction des mêmes dispositions contractuelles.

« Chaque partie assure la transmission des consommations d'énergie des bâtiments ou parties de bâtiments la concernant pour assurer le suivi du respect de son obligation.

« L'évaluation du respect de l'obligation est annexée, à titre d'information :

« 1° En cas de vente, à la promesse ou au compromis de vente et, à défaut, à l'acte authentique de vente ;

« 2° En cas de location, au contrat de bail.

« III. – Un décret en Conseil d'Etat détermine :

« 1° Les catégories de bâtiments soumis à l'obligation prévue au I, en fonction de leur surface et du type d'activité qui y est exercée à titre principal ;

« 2° Pour chaque catégorie de bâtiments soumis à l'obligation, les conditions de détermination des objectifs de réduction de consommation énergétique finale mentionnés aux 1° et 2° du même I ;

« 3° Les conditions d'application de la modulation prévue aux *a*, *b* et *c* dudit I ;

« 4° Les modalités de mise en place d'une plateforme informatique permettant de recueillir et de mettre à disposition des personnes soumises à l'obligation prévue au même I, de manière anonymisée, à compter du 1^{er} janvier 2020, les données de consommation et d'assurer le suivi de la réduction de consommation d'énergie finale, ainsi que les modalités de transmission de ces données ;

« 5° Les modalités selon lesquelles l'évaluation et le constat du respect de l'obligation de réduction des consommations d'énergie finale, à chacune des échéances de 2030, 2040 et 2050, sont établis ;

« 6° Les modalités selon lesquelles sont publiés dans chaque bâtiment, partie de bâtiment ou ensemble de bâtiments soumis à l'obligation, par voie d'affichage ou tout autre moyen pertinent, sa consommation d'énergie finale au cours des trois années écoulées, les objectifs passés et le prochain objectif à atteindre ;

« 7° Les modalités de mise en œuvre d'une procédure de sanction administrative en cas de non-respect de l'obligation prévue aux 1° et 2° du I. »

II. – Le présent article entre en vigueur à compter de la publication du décret en Conseil d'Etat mentionné au III de l'article L. 111-10-3 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction résultant du I du présent article, et au plus tard un an après la promulgation de la présente loi.

Article 176

I. – Le titre IV du livre III du code de l'énergie est complété par un chapitre VI ainsi rédigé :

« CHAPITRE VI

« COLONNES MONTANTES ÉLECTRIQUES

« Art. L. 346-1. – La colonne montante électrique désigne l'ensemble des ouvrages électriques situés en aval du coupe-circuit principal nécessaires au raccordement au réseau public de distribution d'électricité des différents consommateurs ou producteurs situés au sein d'un même immeuble ou de bâtiments séparés construits sur une même parcelle cadastrale, à l'exception des dispositifs de comptage.

« Art. L. 346-2. – Les colonnes montantes électriques mises en service avant la publication de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique appartiennent au réseau public de distribution d'électricité.

« Le premier alinéa entre en vigueur à l'issue d'un délai de deux ans à compter de la promulgation de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 précitée. Dans ce même délai, les propriétaires ou copropriétaires des immeubles dans lesquels sont situés ces ouvrages peuvent :

« 1° Notifier au gestionnaire de réseau l'acceptation du transfert définitif au réseau public de distribution d'électricité desdits ouvrages, qui prend alors effet à compter de la notification. Le transfert est effectué à titre gratuit, sans contrepartie pour le gestionnaire de réseau. Le gestionnaire de réseau ne peut s'opposer au transfert ni exiger une contrepartie financière ;

« 2° Revendiquer la propriété de ces ouvrages, sauf si le gestionnaire de réseau ou l'autorité concédante apporte la preuve que lesdits ouvrages appartiennent déjà au réseau public de distribution d'électricité.

« Art. L. 346-3. – Les colonnes montantes électriques mises en service à compter de la publication de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique appartiennent au réseau public de distribution d'électricité.

« Art. L. 346-4. – Lorsque les propriétaires ou copropriétaires des immeubles dans lesquels sont situés ces ouvrages en ont obtenu la propriété en application du dernier alinéa de l'article L. 346-2, les colonnes montantes électriques peuvent être transférées, à la demande des mêmes propriétaires ou copropriétaires, au réseau public de distribution d'électricité sous réserve de leur bon état de fonctionnement. Elles sont transférées à titre gratuit, sans contrepartie pour le gestionnaire de réseau. Le gestionnaire de réseau ne peut s'opposer au transfert des ouvrages

en bon état de fonctionnement ni exiger une contrepartie financière. Il détermine, le cas échéant, les travaux électriques à réaliser pour assurer le bon état de fonctionnement desdits ouvrages.

« Le premier alinéa du présent article entre en vigueur à l'issue d'un délai de deux ans à compter de la promulgation de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

« *Art. L. 346-5.* – Les ouvrages mentionnés aux articles L. 344-1 et L. 345-2 ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre. »

II. – Nonobstant les éventuelles clauses contraires des contrats de concession, les entreprises concessionnaires de la distribution publique d'électricité ne sont tenues, au cours et à l'issue des contrats conclus avec l'autorité concédante, à aucune obligation financière liée aux provisions pour renouvellement des colonnes montantes électriques transférées au réseau public de distribution d'électricité au titre du chapitre VI du titre IV du livre III du code de l'énergie.

Article 177

L'article L. 111-4 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée : « Ces règles concernent notamment les performances environnementales du bâtiment tout au long de son cycle de vie, la qualité sanitaire et le confort d'usage du logement. »

Article 178

La section 4 du chapitre I^{er} du titre I^{er} du livre I^{er} du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :

1° Après l'article L. 111-9-1, il est inséré un article L. 111-9-2 ainsi rédigé :

« *Art. L. 111-9-2.* – Un décret en Conseil d'Etat définit :

« 1° Pour les produits de construction et équipements, les modalités de calcul et de formalisation des informations nécessaires au respect des exigences mentionnées à l'article L. 111-9, en particulier :

« a) Les émissions de gaz à effet de serre tout au long du cycle de vie ;

« b) Leur contribution au stockage du carbone de l'atmosphère pendant la durée de vie des bâtiments ;

« c) La quantité de matériaux issus de ressources renouvelables ou du recyclage qui leur sont incorporés ;

« d) Pour certaines catégories de produits et équipements, leurs impacts sur la qualité de l'air intérieur du bâtiment ;

« 2° Les obligations de mise à disposition du public de ces informations ;

« 3° Les obligations de compétences et la garantie d'indépendance et d'impartialité des personnes vérifiant ces informations. » ;

2° A la première phrase de l'article L. 111-9-1, les mots : « la réglementation thermique a été prise » sont remplacés par les mots : « les réglementations environnementales et thermiques ont été prises ».

Article 179

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

1° L'article L. 134-3-1 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « à des fins d'information » sont supprimés ;

b) A la fin du second alinéa, les mots : « informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique » sont remplacés par les mots : « recommandations accompagnant le diagnostic de performance énergétique qui n'ont qu'une valeur informative » ;

2° Au dernier alinéa du II de l'article L. 271-4, les mots : « informations contenues dans » sont remplacés par les mots : « recommandations accompagnant » et le mot : « a » est remplacé par le mot : « ont ».

II. – A l'avant-dernier alinéa de 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, les mots : « informations contenues dans » sont remplacés par les mots : « recommandations accompagnant » et le mot : « a » est remplacé par le mot : « ont ».

III. – Le présent article entre en vigueur le 1^{er} janvier 2021.

Article 180

L'article L. 228-4 du code de l'environnement est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Dans le domaine de la construction ou de la rénovation de bâtiments, elle prend en compte les exigences de lutte contre les émissions de gaz à effet de serre et de stockage du carbone et veille au recours à des matériaux issus des ressources renouvelables. »

Article 181

I. – L'article L. 111-9 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Au début, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Les performances énergétiques, environnementales et sanitaires des bâtiments et parties de bâtiments neufs s'inscrivent dans une exigence de lutte contre le changement climatique, de sobriété de la consommation des ressources et de préservation de la qualité de l'air intérieur. Elles répondent à des objectifs d'économies d'énergie, de limitation de l'empreinte carbone par le stockage du carbone de l'atmosphère durant la vie du bâtiment, de recours à des matériaux issus de ressources renouvelables, d'incorporation de matériaux issus du recyclage, de recours aux énergies renouvelables et d'amélioration de la qualité de l'air intérieur. » ;

2° Le troisième alinéa est ainsi rédigé :

« – à partir de 2020, pour les constructions nouvelles, en fonction des différentes catégories de bâtiments, le niveau d'empreinte carbone à respecter, évalué sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment, en intégrant la capacité de stockage du carbone dans les matériaux ; »

3° Après le même troisième alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

« – les exigences en matière de qualité de l'air intérieur des bâtiments ;

« – les exigences en matière de recours à des matériaux issus des ressources renouvelables ou d'incorporation de matériaux issus du recyclage ;

« – les exigences en matière de stockage du carbone pendant le cycle de vie du bâtiment ; ».

II. – Au second alinéa de l'article L. 152-1 du code de la construction et de l'habitation, le mot : « deuxième » est remplacé par le mot : « troisième ».

Article 182

I. – L'article L. 111-10-5 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Art. L. 111-10-5. – I. – Il est créé pour tout logement un carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien de ce logement.

« Constituent des logements au sens du présent article les locaux destinés à l'habitation mentionnés à l'article L. 631-7.

« Ce carnet permet de connaître l'état du logement et du bâtiment, lorsque le logement est soumis au statut de la copropriété, ainsi que le fonctionnement de leurs équipements et d'accompagner l'amélioration progressive de leur performance environnementale.

« Ce carnet permet l'accompagnement et le suivi de l'amélioration de la performance énergétique et environnementale du bâtiment et du logement pour toute la durée de vie de celui-ci.

« Les éléments contenus dans le carnet n'ont qu'une valeur informative.

« Le carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien est un service en ligne sécurisé qui regroupe les informations visant à améliorer l'information des propriétaires, des acquéreurs et des occupants des logements. L'opérateur de ce service le déclare auprès de l'autorité administrative et assure la possibilité de récupérer les informations et la portabilité du carnet numérique sans frais de gestion supplémentaires.

« Le carnet numérique intègre le dossier de diagnostic technique mentionné à l'article L. 271-4 et, lorsque le logement est soumis au statut de la copropriété, les documents mentionnés à l'article L. 721-2.

« II. – Le carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement est obligatoire pour toute construction neuve dont le permis de construire est déposé à compter du 1^{er} janvier 2020 et pour tous les logements et immeubles existants faisant l'objet d'une mutation à compter du 1^{er} janvier 2025.

« III. – Le carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement est établi et mis à jour :

« 1° Pour les constructions neuves, par le maître de l'ouvrage qui renseigne le carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien et est tenu de le transmettre à son acquéreur à la livraison du logement ;

« 2° Pour les logements existants, par le propriétaire du logement. Le syndicat des copropriétaires transmet au propriétaire les informations relatives aux parties communes.

« Le carnet est transféré à l'acquéreur du logement au plus tard lors de la signature de l'acte de mutation. »

II. – Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent article.

Article 183

L'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa du II, après le mot : « améliorer », sont insérés les mots : « la performance énergétique de l'habitat et » ;

2° A la première phrase du troisième alinéa du IV, après le mot : « réhabilitation », sont insérés les mots : « , notamment énergétique, ».

Article 184

[Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil constitutionnel n° 2018-772 DC du 15 novembre 2018.]

CHAPITRE III

LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET LES MARCHANDS DE SOMMEIL

Article 185

L'article 1649 *quater*-0 B *bis* du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Au quatrième alinéa du 1, la référence : « au 2 » est remplacée par les références : « aux 2 ou 3 du présent article » ;

2° Il est ajouté un 3 ainsi rédigé :

« 3. Les trois derniers alinéas du 1 s'appliquent également aux délits en matière d'habitat indigne prévus à l'article L. 1337-4 du code de la santé publique, aux IV et VI de l'article L. 123-3 du code de la construction et de l'habitation, aux I et II de l'article L. 511-6 du même code et au I de l'article L. 521-4 dudit code. »

Article 186

La sous-section 2 de la section 2 du chapitre I^{er} du titre I^{er} du livre I^{er} du code de la construction et de l'habitation est complétée par un article L. 111-6-1-4 ainsi rédigé :

« Art. L. 111-6-1-4. – La division par lots, en propriété ou en jouissance, d'une résidence, d'un appartement ou de tout immeuble à usage d'habitation confère à celui-ci la qualification d'immeuble collectif à usage d'habitation au sens des articles L. 129-1 à L. 129-7. »

Article 187

Les plans locaux de lutte contre l'habitat indigne prévus aux articles L. 302-17 à L. 302-19 du code de la construction et de l'habitation sont adoptés avant le 31 décembre 2020.

Article 188

Le titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° L'article L. 634-1 est ainsi modifié :

a) Le I est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Ce dispositif de déclaration ne s'applique ni aux logements mis en location par un organisme de logement social, ni aux logements qui font l'objet d'une convention prévue à l'article L. 351-2. » ;

b) Il est ajouté un III ainsi rédigé :

« III. – A la demande d'une ou plusieurs communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, l'organe délibérant de cet établissement peut déléguer à ces communes la mise en œuvre et le suivi, sur leurs territoires respectifs, des articles L. 634-3 à L. 634-4 s'agissant des zones soumises à déclaration de mise en location.

« Cette délégation est limitée à la durée de validité du programme local de l'habitat. Le maire de chaque commune délégataire adresse à l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation. » ;

2° Le premier alinéa de l'article L. 634-3 est complété par une phrase ainsi rédigée : « Cette déclaration ne concerne pas les propriétaires ou les logements mentionnés au second alinéa du I de l'article L. 634-1. » ;

3° L'article L. 635-1 est ainsi modifié :

a) Le I est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Ce dispositif d'autorisation préalable ne s'applique ni aux logements mis en location par un organisme de logement social, ni aux logements qui bénéficient d'une convention avec l'Etat en application de l'article L. 351-2. » ;

b) Il est ajouté un III ainsi rédigé :

« III. – A la demande d'une ou plusieurs communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, l'organe délibérant de cet établissement peut déléguer à ces communes la mise en œuvre et le suivi sur leurs territoires respectifs des articles L. 635-3 à L. 635-10 s'agissant des zones soumises à déclaration de mise en location.

« Cette délégation est limitée à la durée de validité du programme local de l'habitat. Le maire de chaque commune délégataire adresse à l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation. » ;

4° Le premier alinéa de l'article L. 635-3 est complété par une phrase ainsi rédigée : « Cette autorisation préalable ne concerne pas les logements mentionnés au second alinéa du I de l'article L. 635-1. »

Article 189

Le dernier alinéa du I de l'article L. 551-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée : « Dans ce cas, le maire de la commune sur le territoire de laquelle est situé le bien en est informé. »

Article 190

I. – Le code pénal est ainsi modifié :

1° Les 4° *bis* et 5° *bis* de l'article 225-19 sont abrogés ;

2° La section 6 du chapitre V du titre II du livre II est complétée par un article 225-26 ainsi rédigé :

« Art. 225-26. – I. – Les personnes physiques et morales coupables de l'infraction de soumission à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine prévue à l'article 225-14 encourent également les peines complémentaires suivantes :

« 1° La confiscation de tout ou partie de leurs biens, quelle qu'en soit la nature, meubles ou immeubles, divis ou indivis, ayant servi à commettre l'infraction. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 est égal à celui de l'indemnité d'expropriation ;

« 2° L'interdiction pour une durée de dix ans au plus 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 ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce. Cette interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds de commerce soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier, soit sous forme de parts immobilières ; cette interdiction ne porte toutefois pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel ;

« 3° La confiscation de tout ou partie des biens leur appartenant ou, sous réserve des droits du propriétaire de bonne foi, dont elles ont la libre disposition, quelle qu'en soit la nature, meubles ou immeubles, divis ou indivis.

« II. – Le prononcé des peines complémentaires mentionnées aux 1° et 2° du I du présent article est obligatoire. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur. » ;

3° Au premier alinéa de l'article 434-41, la référence : « 5° *bis* de l'article 225-19 » est remplacée par la référence : « 2° du I de l'article 225-26 ».

II. – L'article L. 1337-4 du code de la santé publique est ainsi modifié :

1° Le IV est ainsi modifié :

a) Le 1° est complété par une phrase ainsi rédigée : « Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation. » ;

b) Le 1° *bis* est abrogé ;

c) Le 3° est ainsi rédigé :

« 3° L'interdiction pour une durée de dix ans au plus 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 ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce. Cette interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds de commerce soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier, soit sous forme de parts immobilières ; cette interdiction ne porte toutefois pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel. » ;

d) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Le prononcé des peines complémentaires mentionnées aux 1° et 3° du présent IV est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur. » ;

2° Le V est ainsi rédigé :

« V. – Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues à l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues à l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code.

« Elles encourent également la peine complémentaire d'interdiction, pour une durée de dix ans au plus, d'acheter ou d'être usufruitier d'un bien immobilier à usage d'habitation ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

« La confiscation mentionnée au 8° du même article 131-39 porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

« Le prononcé de la peine de confiscation mentionnée au même 8° et de la peine d'interdiction d'acheter ou d'être usufruitier mentionnée au deuxième alinéa du présent V est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

« Lorsque les biens immeubles qui appartenait à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation. »

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

1° L'article L. 123-3 est ainsi modifié :

a) Le 1° du VII est complété par une phrase ainsi rédigée : « Lorsque les biens immeubles qui appartenait à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation. » ;

b) Le 1° *bis* du même VII est abrogé ;

c) Le 3° dudit VII est ainsi rédigé :

« 3° L'interdiction pour une durée de dix ans au plus 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 ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce. Cette interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds de commerce soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier, soit sous forme de parts immobilières ; cette interdiction ne porte toutefois pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel. » ;

d) Le même VII est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le prononcé des peines complémentaires mentionnées aux 1° et 3° du présent VII est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur. » ;

e) Le VIII est ainsi rédigé :

« VIII. – Les personnes morales encourent, outre l'amende prévue à l'article 131-38 du code pénal, les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code.

« Elles encourent également la peine complémentaire d'interdiction, pour une durée de dix ans au plus, d'acheter ou d'être usufruitier d'un bien immobilier à usage d'habitation ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

« La confiscation mentionnée au 8° du même article 131-39 porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

« Le prononcé de la peine de confiscation mentionnée au même 8° et de la peine d'interdiction d'acheter ou d'être usufruitier mentionnée au deuxième alinéa du présent VIII est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

« Lorsque les biens immeubles qui appartenait à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation. » ;

2° L'article L. 511-6 est ainsi modifié :

a) Le 1° A du III est abrogé ;

b) Le 1° du même III est complété par une phrase ainsi rédigée : « Lorsque les biens immeubles qui appartenait à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation. » ;

c) Le 3° dudit III est ainsi rédigé :

« 3° L'interdiction pour une durée de dix ans au plus 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 ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce. Cette interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds de commerce soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier, soit sous forme de parts immobilières ; cette interdiction ne porte toutefois pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel. » ;

d) Le même III est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le prononcé des peines complémentaires mentionnées aux 1° et 3° du présent III est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur. » ;

e) Le IV est ainsi rédigé :

« IV. – Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues à l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encouront, outre l'amende suivant les modalités prévues à l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code.

« Elles encouront également la peine complémentaire d'interdiction, pour une durée de dix ans au plus, d'acheter ou d'être usufruitier d'un bien immobilier à usage d'habitation ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

« La confiscation mentionnée au 8° du même article 131-39 porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

« Le prononcé de la peine de confiscation mentionnée au même 8° et de la peine d'interdiction d'acheter ou d'être usufruitier mentionnée au deuxième alinéa du présent IV est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

« Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation. » ;

3° L'article L. 521-4 est ainsi modifié :

a) Le 1° du II est complété par une phrase ainsi rédigée : « Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation. » ;

b) Le même II est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« 3° L'interdiction pour une durée de dix ans au plus 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 ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce. Cette interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds de commerce soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier, soit sous forme de parts immobilières ; cette interdiction ne porte toutefois pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel.

« Le prononcé des peines complémentaires mentionnées aux 1° et 3° du présent II est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur. » ;

c) Le deuxième alinéa du III est complété par une phrase ainsi rédigée : « Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation. » ;

d) Après le même deuxième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Elles encouront également la peine complémentaire d'interdiction, pour une durée de dix ans au plus, d'acheter ou d'être usufruitier d'un bien immobilier à usage d'habitation ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

« Le prononcé de la peine de confiscation mentionnée au 8° de l'article 131-39 du même code et de la peine d'interdiction d'acheter ou d'être usufruitier mentionnée au troisième alinéa du présent III est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur. » ;

4° Le premier alinéa du I de l'article L. 551-1 est ainsi modifié :

a) Les références : « au 5° *bis* de l'article 225-19 du code pénal, au 3° du IV de l'article L. 1337-4 du code de la santé publique et au 3° du VII de l'article L. 123-3 et au 3° du III de l'article L. 511-6 » sont remplacées par les références : « au 2° du I de l'article 225-26 du code pénal, au 3° du IV et au deuxième alinéa du V de l'article L. 1337-4 du code de la santé publique ainsi qu'au 3° du VII et au deuxième alinéa du VIII de l'article L. 123-3, au 3° du III et au deuxième alinéa du IV de l'article L. 511-6 et au 3° du II et au deuxième alinéa du III de l'article L. 521-4 » ;

b) Les mots : « personne physique » sont supprimés ;

5° Au III de l'article L. 651-10, les références : « et aux 3° et 5° de l'article 225-19 » sont remplacées par les références : « , aux 3° et 5° de l'article 225-19 et au 1° du I de l'article 225-26 ».

IV. – Le 4° du III entre en vigueur le premier jour du sixième mois suivant la publication de la présente loi.

Article 191

I. – Après l'article L. 322-7 du code des procédures civiles d'exécution, il est inséré un article L. 322-7-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 322-7-1.* – La personne condamnée à l'une des peines complémentaires prévues au 2° du I de l'article 225-26 du code pénal, au 3° du IV et au deuxième alinéa du V de l'article L. 1337-4 du code de la santé publique, au 3° du VII et au deuxième alinéa du VIII de l'article L. 123-3 du code de la construction et de l'habitation, au 3° du III et au deuxième alinéa du IV de l'article L. 511-6 et au 3° du II et au troisième alinéa du III de l'article L. 521-4 du même code ne peut se porter enchérisseur pendant la durée de cette peine pour l'acquisition d'un bien immobilier à usage d'habitation ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement, sauf dans le cas d'une acquisition pour une occupation à titre personnel. »

II. – Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du I.

Article 192

Le code de la sécurité sociale est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa du III de l'article L. 542-2 est complété par les mots : « ou si cette mise en conformité, réalisée dans le délai prévu au même premier alinéa, ne procède pas de travaux qui ont été engagés par le propriétaire mais qui ont été réalisés d'office en exécution d'une mesure de police en application des articles L. 123-1 à L. 123-4 du code de la construction et de l'habitation, des articles L. 129-1 à L. 129-7 du même code, des articles L. 511-1 à L. 511-7 dudit code, de l'article L. 1311-4 du code de la santé publique, des articles L. 1331-22 à L. 1331-28 du même code, et des articles L. 1334-1 à L. 1334-12 dudit code » ;

2° Le premier alinéa du III de l'article L. 831-3 est complété par les mots : « ou si cette mise en conformité, réalisée dans le délai prévu au même premier alinéa, ne procède pas de travaux qui ont été engagés par le propriétaire mais qui ont été réalisés d'office en exécution d'une mesure de police en application des articles L. 123-1 à L. 123-4 du code de la construction et de l'habitation, des articles L. 129-1 à L. 129-7 du même code, des articles L. 511-1 à L. 511-7 dudit code, de l'article L. 1311-4 du code de la santé publique, des articles L. 1331-22 à L. 1331-28 du même code, et des articles L. 1334-1 à L. 1334-12 dudit code ».

Article 193

I. – Après l'article 18-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, il est inséré un article 18-1-1 ainsi rédigé :

« *Art. 18-1-1.* – Le syndic signale au procureur de la République les faits qui sont susceptibles de constituer une des infractions prévues aux articles 225-14 du code pénal, L. 1337-4 du code de la santé publique et L. 123-3, L. 511-6 et L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation.

« Ce signalement est effectué sans préjudice, le cas échéant, de la déclaration prévue à l'article L. 561-15 du code monétaire et financier.

« Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndics mentionnés à l'article 17-2 de la présente loi. »

II. – Après l'article 8-2 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 précitée, il est inséré un article 8-2-1 ainsi rédigé :

« *Art. 8-2-1.* – Les personnes exerçant les activités désignées aux 1°, 6° et 9° de l'article 1^{er} de la présente loi signalent au procureur de la République les faits qui sont susceptibles de constituer une des infractions prévues aux articles 225-14 du code pénal, L. 1337-4 du code de la santé publique et L. 123-3, L. 511-6 et L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation.

« Ce signalement est effectué sans préjudice, le cas échéant, de la déclaration prévue à l'article L. 561-15 du code monétaire et financier. »

Article 194

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

1° L'article L. 123-3 est ainsi modifié :

a) A la première phrase du premier alinéa du II, les mots : « la non-exécution des travaux qu'il prescrit dans le délai fixé expose l'exploitant et le propriétaire au » sont remplacés par les mots : « , à l'expiration du délai fixé, en cas de non-exécution des mesures et travaux prescrits, l'exploitant et le propriétaire sont redevables du » ;

b) Les trois premiers alinéas du III sont remplacés par quatre alinéas ainsi rédigés :

« III. – Si, à l'expiration du délai fixé, les mesures et travaux prescrits par l'arrêté prévu au I n'ont pas été réalisés, l'exploitant et le propriétaire défaillants sont redevables d'une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour de retard. L'astreinte est prononcée par arrêté du maire.

« Son montant est modulé en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.

« L'astreinte court à compter de la date de la notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à complète exécution des mesures et des travaux prescrits. Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échü.

« Le maire peut, lors de la liquidation trimestrielle de l'astreinte, consentir une exonération partielle ou totale de son produit si le redevable établit que la non-exécution de l'intégralité de ses obligations est due à des circonstances qui ne sont pas de son fait. Le montant total des sommes demandées ne peut être supérieur au montant de l'amende prévue au IV. » ;

c) Après la première phrase du dernier alinéa du même III, est insérée une phrase ainsi rédigée : « L'astreinte prend fin à la date de la notification à l'exploitant et au propriétaire de l'exécution d'office des mesures et travaux prescrits. » ;

2° L'article L. 129-2 est ainsi modifié :

a) Au cinquième alinéa, les mots : « la non-exécution des mesures et travaux dans le délai fixé expose le propriétaire au » sont remplacés par les mots : « , en cas de non-exécution des mesures et travaux prescrits à l'expiration du délai fixé, le propriétaire est redevable du » ;

b) Les sixième à huitième alinéas sont remplacés par quatre alinéas ainsi rédigés :

« A l'expiration du délai fixé, si les mesures et travaux prescrits par cet arrêté n'ont pas été réalisés, le propriétaire défaillant est redevable d'une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour de retard. L'astreinte est prononcée par arrêté du maire.

« Son montant est modulé en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.

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

« Le maire peut, lors de la liquidation trimestrielle de l'astreinte, consentir une exonération partielle ou totale de son produit si le redevable établit que la non-exécution de l'intégralité de ses obligations est due à des circonstances qui ne sont pas de son fait. » ;

c) Après la première phrase du onzième alinéa, est insérée une phrase ainsi rédigée : « L'astreinte prend fin à la date de la notification au propriétaire de l'exécution d'office des mesures et travaux prescrits. » ;

3° Au quatorzième alinéa de l'article L. 301-5-1-1 et à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 301-5-1-2, la référence : « au III de l'article L. 1331-29 » est remplacée par les références : « aux articles L. 1331-29-1 et L. 1334-2 » ;

4° L'article L. 511-2 est ainsi modifié :

a) Le deuxième alinéa du I est ainsi rédigé :

« Lorsque le bâtiment menaçant ruine est à usage principal d'habitation, l'arrêté de péril précise également que, à l'expiration du délai fixé, en cas de non-exécution des réparations, travaux et mesures prescrits, le propriétaire est redevable du paiement d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues au IV du présent article. » ;

b) Le IV est ainsi rédigé :

« IV. – Lorsque le bâtiment menaçant ruine est à usage principal d'habitation, à l'expiration du délai fixé dans l'arrêté de péril prévu au I, si les réparations, mesures et travaux prescrits n'ont pas été réalisés, le propriétaire défaillant est redevable d'une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour de retard. L'astreinte est prononcée par arrêté du maire.

« Son montant est modulé en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.

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

« Lorsque l'arrêté de péril concerne tout ou partie des parties communes d'un immeuble soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'astreinte est appliquée dans les conditions prévues à l'article L. 543-1 du présent code.

« Lorsque l'arrêté concerne un immeuble en indivision, l'astreinte est appliquée dans les conditions fixées à l'article L. 541-2-1.

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

« Le maire peut, lors de la liquidation trimestrielle de l'astreinte, consentir une exonération partielle ou totale de son produit si le redevable établit que la non-exécution de l'intégralité de ses obligations est due à des circonstances qui ne sont pas de son fait.

« Le montant total des sommes demandées ne peut être supérieur au montant de l'amende prévue au I de l'article L. 511-6.

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

« A défaut pour le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale de liquider le produit de l'astreinte, de dresser l'état nécessaire à son recouvrement et de la faire parvenir au représentant de l'Etat dans le département dans le mois qui suit la demande émanant de ce dernier, la créance est liquidée et recouvrée par l'Etat. Après prélèvement de 4 % pour frais de recouvrement, les sommes perçues sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat.

« L'application de l'astreinte et sa liquidation ne font pas obstacle à l'exécution d'office par le maire des mesures et travaux prescrits par l'arrêté prévu au I du présent article. L'astreinte prend fin à la date de la notification au propriétaire de l'exécution d'office des mesures et travaux prescrits. Dans ce cas, le montant de l'astreinte s'ajoute à celui du coût des mesures et travaux exécutés d'office. Il est recouvré comme en matière de contributions directes et garanti par les dispositions prévues au 8° de l'article 2374 du code civil et aux articles L. 541-1 à L. 541-6 du présent code. » ;

c) Le premier alinéa du V est ainsi rédigé :

« V. – Lorsque l'arrêté de péril n'a pas été exécuté dans le délai fixé, le maire met en demeure le propriétaire de procéder à cette exécution dans un délai qu'il fixe et qui ne peut être inférieur à un mois. A défaut de réalisation des travaux dans le délai imparti par la mise en demeure, le maire, par décision motivée, fait procéder d'office à leur exécution. Il peut également faire procéder à la démolition prescrite sur ordonnance du juge statuant en la forme des référés, rendue à sa demande. » ;

5° Au 1° de l'article L. 541-1, la référence : « de l'article L. 1331-29 » est remplacée par les références : « des articles L. 1331-29-1 et L. 1334-2 » ;

6° L'article L. 543-1 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est ainsi rédigé :

« Lorsqu'un arrêté d'insalubrité pris en application des articles L. 1331-22 à L. 1331-29 du code de la santé publique, une décision prise en application de l'article L. 1334-2 du même code, un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-2 du présent code ou un arrêté relatif à la sécurité des équipements communs des immeubles à usage principal d'habitation pris en application de l'article L. 129-2 concerne les parties communes d'un immeuble soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'arrêté précise que, à l'expiration du délai fixé, si les mesures et travaux prescrits n'ont pas été réalisés, les copropriétaires sont redevables du paiement d'une astreinte exigible dans les conditions prévues ci-après. » ;

b) Le deuxième alinéa est supprimé ;

c) Le troisième alinéa est ainsi modifié :

- à la première phrase, les mots : « par la mise en demeure » sont supprimés ;
- après le mot : « notifié », la fin de la même première phrase est ainsi rédigée : « par arrêté de l'autorité publique compétente à chacun des copropriétaires et recouvré à l'encontre de chacun d'eux. » ;
- la seconde phrase est supprimée ;

d) Au quatrième alinéa, les mots : « par la mise en demeure » sont supprimés, après le mot : « publique », il est inséré le mot : « compétente » et, à la fin, les mots : « , dont le montant court à compter de la mise en demeure adressée au syndic de la copropriété » sont supprimés ;

e) L'avant-dernier alinéa est ainsi rédigé :

« L'astreinte est liquidée et recouvrée comme il est précisé, selon le cas, à l'article L. 1331-29-1 du code de la santé publique, au IV de l'article L. 511-2 du présent code ou à l'article L. 129-2. » ;

f) A la première phrase du dernier alinéa, la référence : « de l'article L. 1331-29 » est remplacée par les références : « des articles L. 1331-22 à L. 1331-29 ou L. 1334-2 ».

II. – Le titre III du livre III de la première partie du code de la santé publique est ainsi modifié :

1° Après le premier alinéa de l'article L. 1331-22, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« La mise en demeure prévue au premier alinéa précise que, à l'expiration du délai fixé, en cas de poursuite de la mise à disposition des locaux impropres à l'habitation ou, le cas échéant, de non-réalisation des mesures prescrites, la personne qui a mis les locaux à disposition est redevable d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues à l'article L. 1331-29-1. » ;

2° Après le premier alinéa de l'article L. 1331-23, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« La mise en demeure prévue au premier alinéa précise que, à l'expiration du délai fixé, en cas de poursuite de la mise à disposition des locaux dans des conditions qui conduisent manifestement à leur suroccupation, la personne qui a mis les locaux à disposition est redevable d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues à l'article L. 1331-29-1. » ;

3° Après le premier alinéa de l'article L. 1331-24, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« L'injonction prévue au premier alinéa précise que, à l'expiration du délai fixé, en cas de non-respect des prescriptions édictées, la personne qui a mis les locaux ou installations à disposition ou celle qui en a l'usage est redevable d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues à l'article L. 1331-29-1. » ;

4° Après le troisième alinéa de l'article L. 1331-25, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Cet arrêté précise que, à l'expiration du délai qu'il a fixé, en cas de non-respect de l'interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les locaux et installations désignés, le propriétaire est redevable d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues à l'article L. 1331-29-1. » ;

5° L'article L. 1331-28 est ainsi modifié :

a) A la première phrase du premier alinéa du I, après le mot : « déclare », sont insérés les mots : « par arrêté » ;

b) Le quatrième alinéa du II est supprimé ;

c) Il est ajouté un V ainsi rédigé :

« V. – L'arrêté d'insalubrité prévu au premier alinéa des I et II précise que, à l'expiration du délai fixé, en cas de non-exécution des mesures et travaux prescrits, le propriétaire est redevable du paiement d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues à l'article L. 1331-29-1. » ;

6° L'article L. 1331-29 est ainsi modifié :

a) Le II est ainsi rédigé :

« II. – Si les mesures prescrites par l'arrêté prévu au II de l'article L. 1331-28 pour remédier à l'insalubrité d'un immeuble n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, elles peuvent être exécutées d'office, y compris sur des locaux devenus vacants, après mise en demeure infructueuse du propriétaire de les réaliser dans le délai d'un mois. Cette mise en demeure est notifiée dans les conditions prévues à l'article L. 1331-28-1. » ;

b) Le III est abrogé ;

7° Après l'article L. 1331-29, il est inséré un article L. 1331-29-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 1331-29-1. – I. – Si les mesures et travaux prescrits par les arrêtés, mises en demeure et injonctions prévus aux articles L. 1331-22 à L. 1331-25 et L. 1331-28 n'ont pas été réalisés à l'expiration du délai fixé, les personnes à qui ils ont été notifiés sont redevables d'une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour de retard. L'astreinte est prononcée par arrêté du représentant de l'Etat dans le département.

« Son montant est modulé en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.

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

« Lorsque l'arrêté, la mise en demeure ou l'injonction concerne tout ou partie des parties communes d'un immeuble soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'astreinte est appliquée dans les conditions fixées à l'article L. 543-1 du code de la construction et de l'habitation.

« Lorsque l'arrêté concerne un immeuble en indivision, l'astreinte est appliquée dans les conditions fixées à l'article L. 541-2-1 du même code.

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

« L'autorité administrative peut, lors de la liquidation trimestrielle de l'astreinte, consentir une exonération partielle ou totale de son produit si le redevable établit que la non-exécution de l'intégralité de ses obligations est due à des circonstances qui ne sont pas de son fait.

« Le montant total des sommes demandées ne peut être supérieur au montant de l'amende prévue au I de l'article L. 1337-4.

« L'astreinte est liquidée et recouvrée par l'Etat. Après prélèvement de 4 % pour frais de recouvrement, les sommes perçues sont versées au budget de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat sur le territoire duquel est implanté l'immeuble ou l'établissement ayant fait l'objet de l'arrêté, dont le président s'est vu transférer les polices spéciales de lutte contre l'habitat indigne en application de l'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales ou, à défaut, au budget de l'Agence nationale de l'habitat.

« IV. – Lorsqu'un arrêté d'insalubrité est pris en application du troisième alinéa du II de l'article L. 1331-28, le propriétaire est redevable de l'astreinte tant que les mesures nécessaires pour empêcher tout accès ou toute occupation des lieux aux fins d'habitation, qui ont été, le cas échéant, prescrites, n'ont pas été réalisées.

« Lorsqu'un immeuble ou un logement devient inoccupé et libre de location après la date de l'arrêté prononçant une astreinte et ne constitue pas un danger pour la santé ou la sécurité des voisins, il est mis fin à l'astreinte à la date à laquelle le bail a effectivement été résilié et les occupants ont effectivement quitté les lieux. Le propriétaire reste toutefois redevable de l'astreinte tant que les mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage du logement, qui ont été, le cas échéant, prescrites, n'ont pas été réalisées.

« V. – L'application de l'astreinte et sa liquidation ne font pas obstacle à l'exécution d'office par l'autorité administrative des mesures et travaux prescrits par les arrêtés, mises en demeure et injonctions prévus aux articles L. 1331-22 à L. 1331-25 et L. 1331-28. L'astreinte prend fin à la date de la notification au propriétaire et, le cas échéant, à l'exploitant de l'exécution d'office des mesures et travaux prescrits.

« Dans ce cas, le montant de l'astreinte, qui s'ajoute à celui du coût des mesures et des travaux exécutés d'office, est garanti par les dispositions prévues au 8° de l'article 2374 du code civil. Les articles L. 541-1 à L. 541-6 du code de la construction et de l'habitation sont applicables. » ;

8° L'article L. 1334-2 est ainsi modifié :

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

b) Les deuxième à dernier alinéas sont remplacés par dix-huit alinéas ainsi rédigés :

« Le représentant de l'Etat procède de même lorsque le diagnostic mentionné à l'article L. 1334-1 ou, sous réserve de validation par l'autorité sanitaire, le constat de risque d'exposition au plomb mentionné à l'article L. 1334-5 met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations

supérieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction et constituant un risque d'exposition au plomb pour un mineur.

« Les travaux nécessaires pour supprimer le risque constaté comprennent, d'une part, les travaux visant les sources de plomb elles-mêmes et, d'autre part, ceux visant à assurer la pérennité de la protection.

« La décision du représentant de l'Etat dans le département précise que le propriétaire, le syndicat des copropriétaires ou l'exploitant du local d'hébergement est redevable du paiement d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues au II du présent article :

« 1° A défaut, dans le délai de dix jours à compter de la notification de la décision, soit de contestation de la nature des travaux envisagés, soit d'engagement de sa part de procéder à ceux-ci dans le délai fixé ;

« 2° Ou, en cas de non-respect de son engagement de réaliser les travaux, dans le délai fixé.

« A défaut de connaître l'adresse actuelle du propriétaire, du syndicat des copropriétaires ou de l'exploitant du local d'hébergement ou de pouvoir l'identifier, la notification le concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, à la mairie de l'arrondissement où est situé l'immeuble, ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble.

« Dans le délai de dix jours à compter de la notification de la décision du représentant de l'Etat dans le département, le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires ou l'exploitant du local d'hébergement peut soit contester la nature des travaux envisagés, soit faire connaître au représentant de l'Etat dans le département son engagement de procéder à ceux-ci dans le délai figurant dans la notification du représentant de l'Etat. Il précise en outre les conditions dans lesquelles il assurera l'hébergement des occupants, le cas échéant. Dans le premier cas, le président du tribunal de grande instance ou son délégué statue en la forme du référé. Sa décision est, de droit, exécutoire à titre provisoire.

« II. – Le propriétaire, le syndicat des copropriétaires ou l'exploitant du local d'hébergement est redevable d'une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour de retard :

« 1° A défaut de contestation dans le délai de dix jours mentionné au I ou d'engagement dans le même délai de réaliser les travaux prescrits ;

« 2° Ou, en cas de non-respect de son engagement de réaliser les travaux à l'issue du délai fixé dans la notification.

« L'astreinte est prononcée par le représentant de l'Etat dans le département. Son montant est modulé en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.

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

« Lorsque la décision concerne tout ou partie des parties communes d'un immeuble soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'astreinte est prononcée dans les conditions prévues à l'article L. 543-1 du code de la construction et de l'habitation.

« Lorsque l'arrêté concerne un immeuble en indivision, l'astreinte est prononcée dans les conditions prévues à l'article L. 541-2-1 du même code.

« L'astreinte court à compter de la date de notification de l'arrêté la prononçant jusqu'à complète exécution des mesures et travaux prescrits. Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échü.

« L'autorité administrative peut, lors de la liquidation trimestrielle de l'astreinte, consentir une exonération partielle ou totale de son produit si le redevable établit que la non-exécution de l'intégralité de ses obligations est due à des circonstances qui ne sont pas de son fait.

« L'astreinte est liquidée et recouvrée par l'Etat. Après prélèvement de 4 % pour frais de recouvrement, les sommes perçues sont versées au budget de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat sur le territoire duquel est implanté l'immeuble ou l'établissement ayant fait l'objet de l'arrêté, dont le président s'est vu transférer les polices spéciales de lutte contre l'habitat indigne en application de l'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales ou, à défaut, au budget de l'Agence nationale de l'habitat.

« III. – A défaut de réalisation des mesures et travaux prescrits au terme du délai indiqué dans la notification prévue au premier alinéa du I, le représentant de l'Etat dans le département fait exécuter les mesures et travaux nécessaires aux frais du propriétaire ou du syndicat des copropriétaires ou de l'exploitant du local d'hébergement. L'astreinte prend fin à la date de la notification à ces derniers de l'exécution d'office des mesures et travaux prescrits. » ;

9° A la deuxième phrase de l'article L. 1334-3, les mots : « dernier alinéa » sont remplacés par la référence : « III » ;

10° A la première phrase de l'article L. 1334-9, la troisième occurrence du mot : « à » est remplacée par la référence : « au premier alinéa du I de ».

III. – Le 8° de l'article 2374 du code civil est ainsi rédigé :

« 8° L'Etat, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, selon le cas, pour la garantie des créances nées de l'application des articles L. 123-3, L. 129-2, L. 129-4, L. 511-2, L. 511-4 ou L. 521-3-2 du code de la construction de l'habitation ou des articles L. 1331-29-1 ou L. 1331-30 du code de la santé publique. »

IV. – La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifiée :

1° Le début de la première phrase du d de l'article 10-1 est ainsi rédigé : « Les astreintes prévues aux articles L. 1331-29-1 et L. 1334-2 du code de la santé publique et aux articles L. 129-2 et L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation lorsque les mesures ou travaux prescrits par un arrêté, une mise en demeure, une injonction ou une décision pris, selon le cas, en application des articles L. 1331-22 à L. 1331-25, L. 1331-28 ou L. 1334-2 du code de la santé publique ou des articles L. 129-1 ou L. 511-1 du code de la construction et de l'habitation et ayant... (*le reste sans changement*). » ;

2° L'article 24-8 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, la référence : « de l'article L. 1331-29 » est remplacée par les références : « des articles L. 1331-29-1 et L. 1334-2 » ;

b) A la dernière phrase du deuxième alinéa, la référence : « L. 1331-29 » est remplacée par les références : « L. 1331-29-1, L. 1334-2 ».

V. – L'article L. 2573-20 du code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :

1° Au début du I, sont ajoutés les mots : « Dans leur rédaction résultant de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, » ;

2° Le 4° du III est ainsi rédigé :

« 4° Le deuxième alinéa du I et le IV sont supprimés. »

VI. – Les I à V entrent en vigueur le premier jour du quatrième mois suivant la publication de la présente loi.

Article 195

L'article 25-1 A de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 précitée est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Dans un délai de trois mois, l'agent qui a effectué la visite transmet son constat à l'autorité compétente ainsi qu'aux intéressés. »

Article 196

[Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil constitutionnel n° 2018-772 DC du 15 novembre 2018.]

Article 197

Après l'article 11 de la loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer, il est inséré un article 11-1 ainsi rédigé :

« Art. 11-1. – I. – A Mayotte et en Guyane, lorsque des locaux ou installations édifiés sans droit ni titre constituent un habitat informel au sens du deuxième alinéa 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 forment un ensemble homogène sur un ou plusieurs terrains d'assiette et présentent des risques graves pour la salubrité, la sécurité ou la tranquillité publique, le représentant de l'Etat dans le département peut, par arrêté, ordonner aux occupants de ces locaux et installations d'évacuer les lieux et aux propriétaires de procéder à leur démolition à l'issue de l'évacuation. L'arrêté prescrit toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage de cet ensemble de locaux et installations au fur et à mesure de leur évacuation.

« Un rapport motivé établi par les services chargés de l'hygiène et de la sécurité placés sous l'autorité du représentant de l'Etat dans le département et une proposition de relogement ou d'hébergement d'urgence adaptée à chaque occupant sont annexés à l'arrêté mentionné au premier alinéa du présent I.

« Le même arrêté précise le délai accordé pour évacuer et démolir les locaux et installations mentionnés au même premier alinéa, qui ne peut être inférieur à un mois à compter de la notification de l'arrêté et de ses annexes aux occupants et aux propriétaires. Lorsque le propriétaire est non occupant, le délai accordé pour procéder à la démolition est allongé de huit jours à compter de l'évacuation volontaire des lieux.

« A défaut de pouvoir identifier les propriétaires, notamment en l'absence de mention au fichier immobilier ou au livre foncier, la notification les concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune et sur la façade des locaux et installations concernés.

« II. – Lorsqu'il est constaté, par procès-verbal dressé par un officier de police judiciaire, qu'un local ou une installation est en cours d'édification sans droit ni titre dans un secteur d'habitat informel au sens du deuxième alinéa de l'article 1^{er}-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée, le représentant de l'Etat dans le département peut, par arrêté, ordonner au propriétaire de procéder à sa démolition dans un délai de vingt-quatre heures à compter de la notification de l'acte, effectuée dans les conditions prévues au I du présent article.

« III. – L'obligation d'évacuer les lieux et l'obligation de les démolir résultant des arrêtés mentionnés aux I et II ne peuvent faire l'objet d'une exécution d'office ni avant l'expiration des délais accordés pour y procéder volontairement, ni avant que le tribunal administratif n'ait statué, s'il a été saisi, par le propriétaire ou l'occupant concerné, dans les délais d'exécution volontaire, d'un recours dirigé contre ces décisions sur le fondement des articles L. 521-1 à L. 521-3 du code de justice administrative. L'Etat supporte les frais liés à l'exécution d'office des mesures prescrites. »

Article 198

Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par ordonnances, dans un délai de dix-huit mois à compter de la promulgation de la présente loi, toute mesure relevant du domaine de la loi destinée à améliorer et renforcer la lutte contre l'habitat indigne à compter du 1^{er} janvier 2021, afin :

1° D'harmoniser et de simplifier les polices administratives mentionnées aux articles L. 123-1 à L. 123-4, L. 129-1 à L. 129-7, L. 511-1 à L. 511-7, L. 521-1 à L. 521-4, L. 541-1 à L. 541-6, L. 543-1 et L. 543-2 du code de la construction et de l'habitation et aux articles L. 1311-4, L. 1331-22 à L. 1331-30 et L. 1334-1 à L. 1334-12 du code de la santé publique, et de prendre les mesures de coordination et de mise en cohérence nécessaires pour favoriser la mise en œuvre effective des mesures prescrites par l'autorité administrative ;

2° De répondre plus efficacement à l'urgence, en précisant les pouvoirs dévolus au maire dans le cadre de ses pouvoirs de police générale en matière de visite des logements et de recouvrement des dépenses engagées pour traiter les situations d'urgence, et en articulant cette police générale avec les polices spéciales de lutte contre l'habitat indigne ;

3° De favoriser l'organisation au niveau intercommunal des outils et moyens de lutte contre l'habitat indigne, en particulier :

a) En modifiant les dispositions prévues à l'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales relatives au transfert aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre compétents en matière d'habitat des polices de lutte contre l'habitat indigne relevant du code de la construction et de l'habitation, en particulier les modalités de décision des maires, de façon à établir un cadre stable à l'exercice des compétences transférées et sécuriser les actes juridiques pris pendant les périodes transitoires de transfert de compétences ;

b) En favorisant la création, par les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre compétents en matière d'habitat et par la métropole de Lyon, de services mutualisant au niveau intercommunal les moyens matériels et financiers de lutte contre l'habitat indigne et les immeubles dangereux ;

c) En modifiant l'article L. 301-5-1-1 du code de la construction et de l'habitation pour favoriser la délégation des prérogatives du préfet en matière de police de santé publique définies aux articles L. 1311-4, L. 1331-22 à L. 1331-30 et L. 1334-1 à L. 1334-12 du code de la santé publique au président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre lorsqu'a été créé au niveau intercommunal un service mutualisant les moyens de lutte contre l'habitat indigne et les immeubles dangereux ;

d) En adaptant les dispositions prévues aux a à c du présent 3° à la situation particulière de la métropole du Grand Paris.

Un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois suivant la publication de chaque ordonnance.

Article 199

L'article L. 5112-4 du code général de la propriété des personnes publiques est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est ainsi modifié :

a) Les mots : « et aux organismes » sont remplacés par les mots : « , aux organismes » ;

b) Après les mots : « d'habitat social », sont insérés les mots : « et, sur proposition des communes, aux organismes agréés exerçant les activités mentionnées à l'article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation » ;

2° Le deuxième alinéa est complété par les mots : « du présent code » ;

3° Le troisième alinéa est ainsi modifié :

a) Les mots : « ou la réalisation » sont remplacés par les mots : « , la réalisation » ;

b) Sont ajoutés les mots : « ou la réalisation, par les organismes agréés mentionnés au premier alinéa du présent article, d'activités mentionnées à l'article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation » ;

4° Le dernier alinéa est ainsi modifié :

a) Les mots : « ou aux organismes » sont remplacés par les mots : « , aux organismes » ;

b) Sont ajoutés les mots : « ou aux organismes agréés mentionnés au premier alinéa du présent article ».

Article 200

[Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil constitutionnel n° 2018-772 DC du 15 novembre 2018.]

CHAPITRE IV

LUTTE CONTRE L'OCCUPATION ILLICITE DE DOMICILES ET DE LOCAUX À USAGE D'HABITATION

Article 201

I. – L'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution est ainsi modifié :

1° La seconde phrase est ainsi rédigée : « Toutefois, le juge peut, notamment lorsque la procédure de relogement effectuée en application de l'article L. 442-4-1 du code de la construction et de l'habitation n'a pas été suivie d'effet du fait du locataire, réduire ou supprimer ce délai. » ;

2° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Le délai prévu au premier alinéa du présent article ne s'applique pas lorsque le juge qui ordonne l'expulsion constate que les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans les locaux par voie de fait. »

II. – Le second alinéa de l'article L. 412-6 du code des procédures civiles d'exécution est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« Par dérogation au premier alinéa du présent article, ce sursis ne s'applique pas lorsque la mesure d'expulsion a été prononcée en raison d'une introduction sans droit ni titre dans le domicile d'autrui par voies de fait.

« Le juge peut supprimer ou réduire le bénéfice du sursis mentionné au même premier alinéa lorsque les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans tout autre lieu que le domicile à l'aide des procédés mentionnés au deuxième alinéa. »

CHAPITRE V

AMÉLIORER LE DROIT DES COPROPRIÉTÉS

Article 202

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

1° A la troisième phrase du premier alinéa du I de l'article L. 321-1, après le mot : « dégradé », sont insérés les mots : « , d'opérations de résorption d'une copropriété dont l'état de carence a été déclaré conformément à l'article L. 615-6 » ;

2° Le vingt-deuxième alinéa de l'article L. 441-1 est complété par les mots : « ou d'une opération de requalification des copropriétés dégradées définie aux articles L. 741-1 et L. 741-2. » ;

3° L'article L. 615-6 est ainsi modifié :

a) A la première phrase du I, les mots : « ou sur requête » sont supprimés ;

b) Le premier alinéa du III est ainsi rédigé :

« III. – Les conclusions de l'expertise sont notifiées, avec la décision qui l'ordonne, au propriétaire, au syndicat des copropriétaires et aux copropriétaires ou, s'il y a lieu, à l'administrateur provisoire ou au représentant légal de la société d'attribution, de la société civile immobilière ou de la société coopérative de construction, au représentant de l'Etat dans le département, au maire de la commune ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat. Cette notification vaut intervention forcée à l'instance. » ;

c) Au deuxième alinéa du même III, le mot : « judiciaire » est remplacé par les mots : « au représentant de l'Etat dans le département et au maire de la commune ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat » ;

d) Au dernier alinéa dudit III, les mots : « après avoir entendu les parties dûment convoquées » sont remplacés par les mots : « les parties ayant été dûment entendues ou appelées » ;

e) Au premier alinéa du IV, après le mot : « copropriétaires, », sont insérés les mots : « aux copropriétaires, » ;

4° L'article L. 741-1 est ainsi modifié :

a) La première phrase du dernier alinéa est complétée par les mots : « , qui peut être délégué à l'opérateur chargé de la mise en œuvre de l'opération » ;

b) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Pour assurer le relogement, à titre temporaire ou définitif, des occupants des logements dans les copropriétés situées dans le périmètre des opérations mentionnées au premier alinéa du présent article, le maire et le président de l'établissement public de coopération intercommunale, signataires de la convention prévue au troisième alinéa du présent article, peuvent user des prérogatives qu'ils tiennent des troisième et avant-dernier alinéas de l'article L. 521-3-3 du présent code. » ;

5° L'article L. 741-2 est ainsi modifié :

a) La première phrase du premier alinéa est ainsi modifiée :

– les mots : « , si le site comporte une ou plusieurs copropriétés bénéficiant d'un plan de sauvegarde défini à l'article L. 615-1 du présent code » sont supprimés ;

– les mots : « au dernier » sont remplacés par les mots : « à l'avant-dernier » ;

– après la référence : « L. 741-1 », sont insérés les mots : « du présent code » ;

b) Au deuxième alinéa, les mots : « établissement public chargé de réaliser » sont remplacés par les mots : « opérateur chargé de conduire » ;

c) Au dernier alinéa, après les mots : « présent article », sont insérés les mots : « ou, le cas échéant, un autre opérateur désigné par l'Etat pouvant être délégataire du droit de préemption » ;

d) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« La conduite de l'opération mentionnée au premier alinéa du présent article est définie aux 1° et 2° de l'article L. 321-1-1 du code de l'urbanisme. »

II. – L'article L. 522-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Un décret pris sur l'avis conforme du Conseil d'Etat peut autoriser la prise de possession d'un ou plusieurs immeubles dégradés situés dans le périmètre défini par le décret mentionné à l'article L. 741-2 du code de la construction et de l'habitation, dont l'acquisition est prévue pour la réalisation d'une opération d'aménagement déclarée d'utilité publique, lorsque des risques sérieux pour la sécurité des occupants rendent nécessaires la prise de possession anticipée et qu'un projet de plan de relogement des occupants a été établi. »

III. – A la première phrase du premier alinéa de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme, après le mot : « état », sont insérés les mots : « d'amélioration de l'habitat, comprenant l'aménagement, y compris par démolition, d'accès aux services de secours ou d'évacuation des personnes au regard du risque incendie, ».

IV. – L'article L. 313-4-2 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

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

« Cet arrêté est notifié à chaque propriétaire. Lorsque le programme de travaux concerne des bâtiments soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'arrêté est notifié à chaque copropriétaire et au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic. » ;

2° Aux première et dernière phrases du second alinéa, après le mot : « propriétaire », sont insérés les mots : « ou copropriétaire » ;

3° A la deuxième phrase du même second alinéa, après le mot : « notifié », sont insérés les mots : « pour information ».

V. – Le dernier alinéa de l'article L. 321-1-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Les mots : « l'établissement public foncier d'Ile-de-France peut » sont remplacés par les mots : « les établissements publics fonciers de l'Etat peuvent » ;

2° Les mots : « l'Agence foncière et technique de la région parisienne mentionnée à l'article L. 321-29 du présent code » sont remplacés par les mots : « Grand Paris Aménagement et des établissements publics définis aux sections 2 et 4 du chapitre I^{er} du titre II du livre III du présent code » ;

3° A la fin, les mots : « deux établissements » sont remplacés par les mots : « établissements concernés ».

VI. – Les dispositions prévues au 3° du I sont applicables aux procédures ouvertes à compter de la date de publication de la présente loi.

Article 203

Le sixième alinéa de l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est complété par une phrase ainsi rédigée : « En cas d'absence de transmission des pièces, au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, des pénalités par jour de retard sont imputées sur les honoraires de base du syndic dont le montant minimal est fixé par décret. »

Article 204

Le cinquième alinéa du II de l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est complété par une phrase ainsi rédigée : « Cette affectation doit tenir compte de l'existence de parties communes spéciales ou de clefs de répartition des charges. »

Article 205

Le dernier alinéa du I de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi modifié :

1° Les mots : « , à compter du 1^{er} janvier 2015, » sont supprimés ;

2° Est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « Un décret précise la liste minimale des documents devant être accessibles en ligne dans un espace sécurisé. »

Article 206

I. – L'article 1^{er} de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi modifié :

1° A la fin du premier alinéa, les mots : « comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes » sont supprimés ;

2° Après le même premier alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

« Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables.

« Ce lot peut être un lot transitoire. Il est alors formé d'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser sur une surface déterminée du sol, et d'une quote-part de parties communes correspondante.

« La création et la consistance du lot transitoire sont stipulées dans le règlement de copropriété. »

II. – Les syndicats des copropriétaires disposent d'un délai de trois ans à compter de la promulgation de la présente loi pour mettre, le cas échéant, leur règlement de copropriété en conformité avec les dispositions relatives au lot transitoire de l'article 1^{er} de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

A cette fin et si nécessaire, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires organisée dans ce délai de trois ans la question de la mise en conformité du règlement de copropriété. La décision de mise en conformité du règlement de copropriété est prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Article 207

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

« Art. 1^{er}-1. – En cas de mise en copropriété d'un immeuble bâti existant, l'ensemble du statut s'applique à compter du premier transfert de propriété d'un lot.

« Pour les immeubles à construire, le fonctionnement de la copropriété découlant de la personnalité morale du syndicat de copropriétaires prend effet lors de la livraison du premier lot.

« L'immatriculation du syndicat de copropriétaires est sans conséquence sur l'application du statut. »

Article 208

I. – La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi modifiée :

1° L'article 3 est ainsi modifié :

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

« – tout élément incorporé dans les parties communes ; »

b) Sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :

« – le droit d'affichage sur les parties communes ;

« – le droit de construire afférent aux parties communes. » ;

2° Le chapitre III est complété par un article 37-1 ainsi rédigé :

« Art. 37-1. – Par dérogation à l'article 37, les droits de construire, d'affouiller et de surélever ne peuvent faire l'objet d'une convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se les réserverait. Ces droits peuvent toutefois constituer la partie privative d'un lot transitoire. »

II. – Les conventions par lesquelles un tiers ou un copropriétaire s'est réservé, dans les conditions prévues à l'article 37 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, dans sa rédaction antérieure à la publication de la présente loi, l'exercice d'un droit de construire, d'affouiller ou de surélever, demeurent valables.

Article 209

I. – Après l'article 6-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, sont insérés des articles 6-2, 6-3 et 6-4 ainsi rédigés :

« Art. 6-2. – Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage et à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers.

« La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles.

« Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage et à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes.

« Art. 6-3. – Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage et à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.

« Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot.

« Art. 6-4. – L'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété. »

II. – Les syndicats des copropriétaires disposent d'un délai de trois ans à compter de la promulgation de la présente loi pour mettre, le cas échéant, leur règlement de copropriété en conformité avec les dispositions de l'article 6-4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

A cette fin, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires la question de la mise en conformité du règlement de copropriété. La décision de mise en conformité du règlement de copropriété est prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Article 210

Les deux premiers alinéas de l'article 19-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée sont ainsi rédigés :

« A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision due au titre de l'article 14-1 ou du I de l'article 14-2, et après mise en demeure restée infructueuse passé un délai de trente jours, les autres provisions non encore échues en application des mêmes articles 14-1 ou 14-2 ainsi que les sommes restant dues appelées au titre des exercices précédents après approbation des comptes deviennent immédiatement exigibles.

« Le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé, après avoir constaté, selon le cas, l'approbation par l'assemblée générale des copropriétaires du budget prévisionnel, des travaux ou des comptes annuels, ainsi que la défaillance du copropriétaire, condamne ce dernier au paiement des provisions ou sommes exigibles. »

Article 211

I. – Le I de l'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi modifié :

1° A la troisième phrase du troisième alinéa, le taux : « 5 % » est remplacé par le taux : « 10 % » ;

2° Après la même troisième phrase, sont insérées deux phrases ainsi rédigées : « Chacun des époux copropriétaires communs ou indivis d'un lot peut recevoir personnellement des délégations de vote, dans les conditions prévues au présent article. Tout mandataire désigné peut subdéléguer son mandat à une autre personne, à condition que cela ne soit pas interdit par le mandat. » ;

3° Le même troisième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Lorsque le syndic a reçu des mandats sans indication de mandataire, il ne peut ni les conserver pour voter en son nom, ni les distribuer lui-même aux mandataires qu'il choisit. » ;

4° Les deux derniers alinéas sont remplacés par cinq alinéas ainsi rédigés :

« Ne peuvent ni recevoir de mandat pour représenter un copropriétaire, ni présider l'assemblée générale :

« 1° Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, son concubin ;

« 2° Les ascendants et descendants du syndic ainsi que ceux de son conjoint ou du partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité ou de son concubin ;

« 3° Les préposés du syndic, leur conjoint, le partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité, leur concubin ;

« 4° Les ascendants et descendants des préposés du syndic ainsi que ceux de leur conjoint ou du partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité ou de leur concubin. »

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

« Art. 17-1 A. – Les copropriétaires peuvent participer à l'assemblée générale par présence physique, par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification.

« Les copropriétaires peuvent, par ailleurs, voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire. Les formulaires ne donnant aucun sens précis de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes défavorables. Sont également considérés comme défavorables les votes par correspondance portant sur des résolutions qui, à l'issue des débats en assemblée générale, ont évolué de manière substantielle.

« Les conditions d'identification des copropriétaires usant de moyens de communication électronique pour participer à l'assemblée générale, les mentions du formulaire de vote par correspondance et ses modalités de remise au syndic sont définies par décret en Conseil d'Etat. »

Article 212

La section 1 du chapitre II de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi modifiée :

1° Le *h* du II de l'article 24 est abrogé ;

2° Au début de la première phrase du premier alinéa du *f* de l'article 25, les mots : « A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, » sont supprimés.

Article 213

L'article 42 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi rédigé :

« Art. 42. – Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndic.

« Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

« Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

« S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »

Article 214

Après l'article L. 255-7 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 255-7-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 255-7-1. – Pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant statut de la copropriété des immeubles bâtis, la signature d'un bail réel solidaire est assimilée à une mutation et le preneur est subrogé dans les droits et obligations du bailleur, sous réserve des dispositions suivantes :

« 1° Le preneur dispose du droit de vote pour toutes les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de décisions prises en application des *d* et *n* de l'article 25 et des *a* et *b* de l'article 26 de la même loi ou de décisions concernant la modification du règlement de copropriété, dans la mesure où il concerne les spécificités du bail réel solidaire. Le bailleur exerce également les actions qui ont pour objet de contester les décisions pour lesquelles il dispose du droit de vote. Aucune charge ne peut être appelée auprès du bailleur y compris pour des frais afférents aux décisions prises par lui ou pour son compte ;

« 2° Chacune des deux parties peut assister à l'assemblée générale des copropriétaires et y formuler toutes observations sur les questions pour lesquelles elle ne dispose pas du droit de vote. »

Article 215

I. – Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à procéder par voie d'ordonnance à l'adoption de la partie législative d'un code relatif à la copropriété des immeubles bâtis afin de regrouper et organiser l'ensemble des règles régissant le droit de la copropriété. Le Gouvernement peut, à ce titre, apporter les modifications qui seraient rendues nécessaires pour assurer le respect de la hiérarchie des normes et la cohérence rédactionnelle des textes ainsi rassemblés, harmoniser l'état du droit, remédier aux éventuelles erreurs et abroger les dispositions devenues sans objet.

II. – Le Gouvernement est également autorisé à prendre par voie d'ordonnance, dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, les mesures relevant du domaine de la loi visant, à compter du 1^{er} juin 2020, à améliorer la gestion des immeubles et à prévenir les contentieux, destinées à :

1° Redéfinir le champ d'application et adapter les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis au regard des caractéristiques des immeubles, de leur destination et de la taille de la copropriété, d'une part, et modifier les règles d'ordre public applicables à ces copropriétés, d'autre part ;

2° Clarifier, moderniser, simplifier et adapter les règles d'organisation et de gouvernance de la copropriété, celles relatives à la prise de décision par le syndicat des copropriétaires ainsi que les droits et obligations des copropriétaires, du syndicat des copropriétaires, du conseil syndical et du syndic.

III. – L'ordonnance mentionnée au II est prise dans un délai de douze mois à compter de la promulgation de la présente loi. L'ordonnance mentionnée au I est prise dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la promulgation de la présente loi.

Un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois à compter de la publication de chaque ordonnance.

Article 216

L'article L. 255-7 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Dans les immeubles en copropriété où l'ensemble des logements ou, à défaut, l'ensemble des logements d'un volume distinct font l'objet de baux réels solidaires auprès d'un même organisme de foncier solidaire, les titulaires de baux réels solidaires confèrent au syndicat des copropriétaires la gestion de leurs droits réels indivis, en complément des missions qui lui sont attribuées notamment par l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Le règlement de copropriété peut également prévoir un mandat de recouvrement des redevances au profit du syndic en application de l'article L. 255-8 du présent code. »

CHAPITRE VI

NUMÉRISATION DU SECTEUR DU LOGEMENT

Article 217

I. – Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est habilité à prendre par voie d'ordonnance, dans un délai de dix-huit mois à compter de la publication de la présente loi, toute mesure relevant du domaine de la loi pour :

1° Définir un régime d'agrément des prestataires qui assistent les propriétaires et les locataires dans l'établissement du contrat de location à l'aide d'outils numériques permettant à la fois d'établir des contrats de

location conformes à 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 d'assurer la transmission automatique des données relatives à ces contrats prévue au 2° du présent I ;

2° Améliorer la connaissance des données relatives aux contrats de location relevant de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée en :

a) Déterminant les obligations et les modalités de transmission à l'Etat et à l'association nationale mentionnée à l'article L. 366-1 du code de la construction et de l'habitation des données relatives à ces contrats, y compris ceux en cours d'exécution à la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance, en prévoyant, le cas échéant, des règles spécifiques pour les contrats donnant droit à des avantages fiscaux liés à l'investissement locatif ;

b) Prévoyant les sanctions applicables en cas de non-respect des règles adoptées sur le fondement du a du présent I ;

c) Déterminant les modalités de conservation et d'utilisation de ces données par l'Etat et l'association mentionnée au même a ;

d) Déterminant les conditions de la mise à disposition du public des résultats des traitements effectués sur ces données.

II. – Un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois à compter de la publication de l'ordonnance prévue au I.

Article 218

I. – Le quinzième alinéa de l'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est complété par une phrase ainsi rédigée : « Ces extraits du règlement de copropriété sont communiqués par voie dématérialisée, sauf opposition explicite de l'une des parties au contrat. »

II. – Après le sixième alinéa de l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le dossier de diagnostic technique est communiqué au locataire par voie dématérialisée, sauf opposition explicite de l'une des parties au contrat. »

CHAPITRE VII

SIMPLIFIER LE DÉPLOIEMENT DES RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES À TRÈS HAUTE CAPACITÉ

Article 219

I. – Le B du II de l'article L. 34-9-1 du code des postes et des communications électroniques est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, le mot : « deux » est remplacé par le mot : « un » ;

2° Au même premier alinéa, sont ajoutés les mots : « , sauf accord du maire ou du président de l'intercommunalité sur un délai plus court » ;

3° Au deuxième alinéa, le mot : « deux » est remplacé par le mot : « un ».

II. – Le I est applicable aux dossiers d'information transmis à compter de la publication de la présente loi.

Article 220

Après le deuxième alinéa du B du II de l'article L. 34-9-1 du code des postes et des communications électroniques, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Jusqu'au 31 décembre 2022, par dérogation au régime prévu aux deux premiers alinéas du présent B, les travaux ayant pour objectif l'installation de la quatrième génération du réseau de téléphonie mobile sur un équipement existant font l'objet d'une information préalable du maire, dès lors que le support ne fait pas l'objet d'une extension ou d'une rehausse substantielle. »

Article 221

Après l'article L. 2122-1-3 du code général de la propriété des personnes publiques, il est inséré un article L. 2122-1-3-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 2122-1-3-1. – L'article L. 2122-1-1 n'est pas applicable lorsque le titre d'occupation est destiné à l'installation et à l'exploitation d'un réseau de communications électroniques ouvert au public. »

Article 222

A titre expérimental, par dérogation à l'article L. 424-5 du code de l'urbanisme et jusqu'au 31 décembre 2022, les décisions d'urbanisme autorisant ou ne s'opposant pas à l'implantation d'antennes de radiotéléphonie mobile avec leurs systèmes d'accroche et leurs locaux et installations techniques ne peuvent pas être retirées.

Cette disposition est applicable aux décisions d'urbanisme prises à compter du trentième jour suivant la publication de la présente loi.

Au plus tard le 30 juin 2022, le Gouvernement établit un bilan de cette expérimentation.

Article 223

L'article L. 122-3 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Après le mot : « naturels », sont insérés les mots : « , à l'établissement de réseaux de communications électroniques ouverts au public » ;

2° Sont ajoutés les mots : « ou, dans le cas des communications électroniques, est nécessaire pour améliorer la couverture du territoire ».

Article 224

La section 1 du chapitre I^{er} du titre II du livre I^{er} du code de l'urbanisme est ainsi modifiée :

1° Le deuxième alinéa de l'article L. 121-17 est ainsi modifié :

a) La première phrase est complétée par les mots : « ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques » ;

b) A la deuxième phrase, le mot : « électriques » est supprimé ;

c) A la troisième phrase, les mots : « du même code » sont remplacés par les mots : « du code de l'énergie » ;

2° L'article L. 121-25 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est complété par les mots : « ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques » ;

b) Au deuxième alinéa, après le mot : « électriques », sont insérés les mots : « et de communications électroniques ».

Article 225

I. – L'article L. 48 du code des postes et des communications électroniques est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, après la seconde occurrence du mot : « réseaux », sont insérés les mots : « déployés ou projetés » ;

2° Le c est ainsi modifié :

a) A la première phrase, les mots : « bénéficiant de servitudes ou lié par une convention de passage définie avec le propriétaire » sont supprimés ;

b) A la fin de la seconde phrase, les mots : « bénéficiant de la servitude ou visée par la convention de passage en suivant au mieux le cheminement de cette servitude ou de ce passage » sont remplacés par les mots : « déjà existante, en suivant au mieux son cheminement » ;

3° A la première phrase du cinquième alinéa, le mot : « trois » est remplacé par le mot : « deux ».

II. – Le 3° du I s'applique aux demandes d'autorisation pour lesquelles l'information prévue au cinquième alinéa de l'article L. 48 du code des postes et des communications électroniques est transmise à compter de la publication de la présente loi.

III. – L'article L. 51 du code des postes et des communications électroniques est ainsi modifié :

1° La première phrase du premier alinéa du I est ainsi modifiée :

a) Après le mot : « représentants », sont insérés les mots : « que le réseau soit implanté sur la propriété ou non et » ;

b) Après le mot : « afin », sont insérés les mots : « de permettre le déploiement de réseaux et » ;

2° Le IV est ainsi modifié :

a) A la première phrase, après le mot : « est », sont insérés les mots : « projeté ou » ;

b) A la deuxième phrase, après le mot : « pas », sont insérés les mots : « l'établissement d'un réseau d'initiative publique ou » et les mots : « du réseau d'initiative public » sont remplacés par les mots : « d'un réseau d'initiative publique ».

Article 226

La seconde phrase du quatrième alinéa de l'article L. 33-6 du code des postes et des communications électroniques est complétée par les mots : « et garantit l'accessibilité des parties communes aux opérateurs pour l'exploitation des lignes mentionnées au premier alinéa du présent article, pour le raccordement du point d'accès lorsque celui-ci est situé à l'intérieur des limites de la propriété privée ainsi que pour la construction et la maintenance du raccordement des utilisateurs finals ».

Article 227

Au premier alinéa de l'article L. 332-8 du code de l'urbanisme, après le mot : « industriel », sont insérés les mots : « , notamment relative aux communications électroniques ».

Article 228

Le deuxième alinéa de l'article 24-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est complété par les mots : « au plus tard douze mois suivant la date de réception de celle-ci par le syndic ».

Article 229

Le code des postes et des communications électroniques est ainsi modifié :

1° L'article L. 33-13 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Cette procédure peut également concerner les déploiements prévus dans le cadre d'une convention locale qui est transmise conjointement par l'opérateur qui souscrit les engagements et par la collectivité ou le groupement de collectivités concerné au ministre chargé des communications électroniques. Ce dernier s'assure de la cohérence du projet local avec les dispositifs nationaux avant d'effectuer la saisine de l'Autorité de régulation des communications électroniques et des postes prévue au premier alinéa du présent article. » ;

2° Le huitième alinéa du III de l'article L. 36-11 est ainsi rédigé :

« – lorsque la personne en cause ne s'est pas conformée à une mise en demeure portant sur le respect d'obligations de déploiement prévues par l'autorisation d'utilisation de fréquences qui lui a été attribuée ou d'obligations de déploiement résultant d'engagements pris en application de l'article L. 33-13, une sanction pécuniaire dont le montant est proportionné à la gravité du manquement, appréciée notamment au regard du nombre d'habitants, de kilomètres carrés ou de sites non couverts pour un réseau radioélectrique ou du nombre de locaux non raccordables pour un réseau filaire, sans pouvoir excéder le plus élevé des plafonds suivants : soit un plafond fixé à 1 500 € par habitant non couvert ou 3 000 € par kilomètre carré non couvert ou 450 000 € par site non couvert pour un réseau radioélectrique, ou 1 500 € par logement non raccordable et 5 000 € par local à usage professionnel non raccordable ou 450 000 € par zone arrière de point de mutualisation sans complétude de déploiement pour un réseau filaire, soit un plafond fixé à 3 % du chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos, taux porté à 5 % en cas de nouvelle violation de la même obligation ; ».

Article 230

Les conditions mentionnées au second alinéa du I de l'article 33 de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics ne sont pas applicables aux marchés publics de conception-réalisation conclus en vue de l'établissement d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques en application de l'article L. 1425-1 du code général des collectivités territoriales.

Les acheteurs peuvent confier à un opérateur économique une mission globale portant sur la conception, la construction, la maintenance et l'exploitation d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques en application du même article L. 1425-1.

Ces dispositions sont applicables aux contrats conclus entre la publication de la présente loi et le 31 décembre 2022.

Article 231

L'article L. 1425-1 du code général des collectivités territoriales est complété par un VII ainsi rédigé :

« VII. – Lorsqu'une ligne de communications électroniques à très haut débit en fibre optique permettant de desservir un utilisateur final est établie ou exploitée en application du présent article, qu'elle a bénéficié de subventions publiques dans les conditions fixées au IV, et qu'aucun opérateur ne commercialise d'accès activé à cette ligne, l'opérateur exploitant cette ligne fait droit aux demandes raisonnables d'accès activé à ladite ligne et aux moyens qui y sont associés émanant d'opérateurs, en vue de fournir des services de communications électroniques à cet utilisateur final.

« L'accès fait l'objet d'une convention entre les personnes concernées. Celle-ci détermine les conditions techniques et financières de l'accès. Elle est communiquée à l'Autorité de régulation des communications électroniques et des postes à sa demande.

« Les différends relatifs à la conclusion ou à l'exécution de la convention prévue au présent VII sont soumis à l'Autorité de régulation des communications électroniques et des postes conformément à l'article L. 36-8 du code des postes et des communications électroniques. »

Article 232

A la fin de la seconde phrase de l'article 31 de la loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne, la date : « 1^{er} juillet 2017 » est remplacée par la date : « 31 décembre 2018 ».

CHAPITRE VIII**DIFFUSION PAR VOIE HERTZIENNE DE DONNÉES HORAIRES DU TEMPS LÉGAL FRANÇAIS****Article 233**

I. – Après le I *ter* de l'article L. 43 du code des postes et des communications électroniques, il est inséré un I *quater* ainsi rédigé :

« I *quater*. – L'Agence nationale des fréquences gère la diffusion par voie hertzienne terrestre, en France métropolitaine, de données horaires du temps légal français. A cet effet, elle est chargée :

« 1° De passer tous les actes, contrats ou marchés nécessaires à la diffusion de données horaires par voie hertzienne terrestre ;

« 2° D'assurer, en coordination avec les entités intervenant dans la production et la mise à disposition du signal horaire, l'optimisation du système technique, l'information des utilisateurs et l'évaluation du dispositif au regard des perspectives d'évolution des modalités techniques de diffusion ;

« 3° De mettre en œuvre, le cas échéant, et après consultation de la commission supérieure du numérique et des postes, l'extinction de la diffusion par voie hertzienne terrestre de données horaires. »

II. – Les dispositions prévues au I entrent en vigueur à compter d'une date fixée par arrêté du ministre chargé des communications électroniques, et au plus tard deux ans après la promulgation de la présente loi.

A compter de cette date, l'Agence nationale des fréquences se substitue de plein droit à l'Etat dans les marchés et conventions conclus par l'Etat pour assurer la continuité de la diffusion par voie hertzienne terrestre de données horaires du temps légal français. Ces marchés et conventions sont exécutés dans les conditions antérieures jusqu'à leur échéance, sauf accord contraire des parties. La substitution de l'Agence nationale des fréquences à l'Etat n'entraîne aucun droit à résiliation ou à indemnisation pour les cocontractants. L'Agence nationale des fréquences et l'Etat informent conjointement les cocontractants de cette substitution.

CHAPITRE IX**DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA CORSE****Article 234**

Au I de l'article L. 4425-28 du code général des collectivités territoriales, le mot : « dix-sept » est remplacé par le mot : « dix-neuf ».

La présente loi sera exécutée comme loi de l'Etat.

Fait à Paris, le 23 novembre 2018.

EMMANUEL MACRON

Par le Président de la République :

Le Premier ministre,
EDOUARD PHILIPPE

*Le ministre d'Etat,
ministre de la transition écologique
et solidaire,*
FRANÇOIS DE RUGY

*La garde des sceaux,
ministre de la justice,*
NICOLE BELLOUBET

La ministre des armées,
FLORENCE PARLY

*La ministre des solidarités
et de la santé,*
AGNÈS BUZYN

*Le ministre de l'économie
et des finances,*
BRUNO LE MAIRE

*Le ministre de l'action
et des comptes publics,*
GÉRALD DARMANIN

Le ministre de l'intérieur,
CHRISTOPHE CASTANER

*La ministre de la cohésion des territoires
et des relations avec les collectivités territoriales,*
JACQUELINE GOURAULT

Le ministre de la culture,
FRANCK RIESTER

La ministre des sports,
ROXANA MARACINEANU

*La secrétaire d'Etat
auprès du Premier ministre,
chargée des personnes handicapées,*
SOPHIE CLUZEL

La ministre des outre-mer,
ANNICK GIRARDIN

*Le ministre de l'agriculture
et de l'alimentation,*
DIDIER GUILLAUME

*Le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires
et des relations avec les collectivités territoriales,
chargé de la ville et du logement,*
JULIEN DENORMANDIE

*Le secrétaire d'Etat
auprès du ministre de l'économie et des finances
et du ministre de l'action et des comptes publics,
chargé du numérique,*
MOUNIR MAHJOUBI

(1) Loi n° 2018-1021.

– *Travaux préparatoires* :

Assemblée nationale :

Projet de loi n° 846 ;

Rapport de M. Richard Lioger et Mme Christelle Dubos, au nom de la commission des affaires économiques, n° 971 ;

Avis de Mme Sandra Marsaud, au nom de la commission du développement durable, n° 881 ;

Avis de M. Raphaël Gérard, au nom de la commission des affaires culturelles, n° 942 ;

Avis de M. Guillaume Vuilletet, au nom de la commission des lois, n° 944 ;

Rapport d'information de M. Jean-Paul Mattei, au nom de la délégation aux collectivités territoriales, n° 943 ;

Discussion les 30 et 31 mai, 1^{re}, 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8 juin 2018 et adoption, après engagement de la procédure accélérée, le 12 juin 2018 (TA n° 123).

Sénat :

Projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, n° 567 (2017-2018) ;

Rapport de Mme Dominique Estrosi Sassonne, au nom de la commission des affaires économiques, n° 630 (2017-2018) ;

Texte de la commission n° 631 (2017-2018) ;

Avis de M. Marc-Philippe Daubresse, au nom de la commission des lois, n° 604 (2017-2018) ;

Avis de M. Jean-Pierre Leleux, au nom de la commission de la culture, n° 606 (2017-2018) ;

Avis de M. Patrick Chaize, au nom de la commission de l'aménagement du territoire et du développement durable, n° 608 (2017-2018) ;

Discussion les 17, 18, 19, 22, 23, 24 et 25 juillet 2018 et adoption le 25 juillet 2018 (TA n° 145, 2017-2018).

Assemblée nationale :

Projet de loi, modifié par le Sénat, n° 1216 ;

Rapport de Mme Christelle Dubos et M. Richard Lioger, au nom de la commission mixte paritaire, n° 1253 ;

Discussion et adoption le 3 octobre 2018 (TA n° 178).

Sénat :

Rapport de Mme Dominique Estrosi Sassonne, au nom de la commission mixte paritaire, n° 720 (2017-2018) ;

Texte de la commission n° 721 (2017-2018) ;

Discussion et adoption le 16 octobre 2018 (TA n° 6, 2018-2019).

– *Conseil constitutionnel* :

Décision n° 2018-772 DC du 15 novembre 2018 publiée au *Journal officiel* de ce jour.