

PROJET DE LOI LOGEMENT

...

NOR

TITRE 1^{ER} : CONSTRUIRE PLUS, MIEUX ET MOINS CHER

CHAPITRE 1^{ER}

FAVORISER LA LIBÉRATION DU FONCIER

ARTICLE 1

ACCELERER LA LIBERATION DU FONCIER PUBLIC

Foncier public : Dans le cadre des Projets Partenariaux d'Aménagement, l'Etat pourrait céder des terrains à l'amiable en bloc à l'établissement public de coopération intercommunale signataire du contrat ou à l'opérateur désigné par le contrat.

Diverses mesures techniques visant à simplifier le dispositif actuel de mobilisation du foncier public avec décote (prix inférieur à la valeur de marché) : aménager le délai de 5 ans pour la mise en œuvre des logements, élargissement aux logements en accession sociale à la propriété dans le cadre d'un bail réel solidaire, abaissement du seuil de la surface de plancher minimale consacrée au logement de 75 % à 50 % de la surface de plancher totale du projet

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'État peuvent être cédés pour contribuer à la mise en œuvre des opérations d'aménagement définies à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme dont la réalisation est prévue par un projet partenarial d'aménagement mentionné à l'article L. 102-12 du même code. Ces terrains sont cédés à l'amiable à l'établissement public de coopération intercommunale signataire du contrat ou à l'opérateur qui aura été désigné dans le contrat de projet partenarial d'aménagement. »

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

1° Le premier alinéa du I est ainsi modifié :

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

b) La dernière phrase est remplacée par une phrase ainsi rédigée :

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

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

3° Après le neuvième alinéa du VIII, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

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

ARTICLE 2

INTERVENTIONS DE LA FONCIERE PUBLIQUE SOLIDAIRE

Foncière Publique Solidaire : Prévoir la rédaction d'un rapport sur les conditions d'une évolution de la FPS et de ses missions, notamment dans le cadre des Projets Partenariaux d'Aménagement

I. - Trois ans au plus tard après l'entrée en vigueur de la présente loi, le Gouvernement remet au Parlement un rapport évaluant la contribution de la société mentionnée au deuxième alinéa du I de l'article 141 de la loi n° 2006-1771 du 30 décembre 2006 de finances rectificative pour 2006 au développement de l'offre de logement, notamment dans le cadre des projets partenariaux d'aménagement définis à l'article 5 de la présente loi, propose les adaptations qu'il juge nécessaires et analyse l'opportunité d'un élargissement de ses missions au bénéfice des opérations d'aménagement.

II. - Le premier alinéa de l'article L. 3211-7-1 du code général de la propriété des personnes publiques est ainsi modifié :

1° Les mots: « d'actifs immobiliers d'une superficie » sont remplacés par les mots: « de terrains bâtis ou non d'une superficie cadastrale » ;

2° Après le mot: « réalisation », sont insérés les mots : « de programmes ».

Foncière Publique Solidaire : Prévoir un contrôle de la FPS par l'ANCOLS

III. - L'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié:

1° Aux a et d du 1° du I, ainsi qu'au c du 2° du même I, les mots : « au 4° » sont remplacés par les mots : « aux 4° et 8° »;

2° Le II est complété d'un alinéa ainsi rédigé :

« 8° La société mentionnée au deuxième alinéa du I de l'article 141 de la loi n° 2006-1771 du 30 décembre 2006 de finances rectificative pour 2006 ».

ARTICLE 3

AMELIORER LA TRANSPARENCE DES DONNEES FONCIERES

Open Data : améliorer la transparence du marché de l'immobilier en rendant librement accessibles les données foncières et immobilières détenues par l'administration et élargir les finalités de remontées d'information de la base Sitadel pour qu'elle devienne une base de données administratives moins limitée dans les utilisations qui pourront en être faites.

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 six mois à compter de la publication de la présente loi, toute mesure relevant du domaine de la loi visant à simplifier l'évaluation des biens immobiliers par les particuliers, les professionnels et les administrations publiques en rendant librement accessibles les données foncières et immobilières détenues par l'administration.

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.

II. - La seconde phrase de l'article L. 426-1 du code de l'urbanisme est ainsi rédigée :

« Il précise en outre les conditions dans lesquelles les informations nécessaires à l'instruction du projet et celles relatives aux statistiques sont demandées aux pétitionnaires ainsi que les modalités de leur transmission par l'autorité compétente ».

ARTICLE 4

DIVERSES MESURES DE SIMPLIFICATION DES PROCEDURES EN MATIERE DE POLITIQUES FONCIERES

Diverses mesures :

- maintenir le droit de préemption du Préfet dans les parties actuellement urbanisées des communes carencées revenues au RNU ;
- rétablir la possibilité pour les EPF d'État d'acquérir des logements sociaux en vue de leur démolition dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain ;
- permettre aux EPF d'Etat d'agir dans le cadre des emplacements réservés et de gérer les procédures de délaissement ;
- clarifier le régime de délégation du droit de priorité ;
- en commune carencée, limiter la possibilité de délégation aux sociétés d'économie mixte du droit de préemption urbain par le préfet aux seules SEM agréées mentionnées à l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation, à savoir les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux agréées par le ministre chargé du logement en vue d'exercer une telle activité ;
- étendre aux établissements publics territoriaux du Grand Paris la possibilité de créer des zones d'aménagement différé.

I. - Au huitième alinéa de l'article L. 443-11 du code de la construction et de l'habitation, les références: « L. 321-14 et L. 326-1 » sont remplacées par les références: « L. 321-1, L. 321-14, L. 321-36-1 et L. 326-1 ».

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

1° A la deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article L. 210-1, après le mot : « mixte », sont insérés les mots: « agréée mentionnée à l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation » ;

2° Au troisième alinéa de l'article L. 211-1, il est ajouté une phrase ainsi rédigée: « Dans les parties actuellement urbanisées des communes couvertes par un plan d'occupation des sols devenu caduc en application de l'article L. 174-1, le droit de préemption prévu au deuxième alinéa de l'article L. 210-1 est maintenu. » ;

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

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

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

4° Au troisième alinéa de l'article L. 240-1, il est ajouté une phrase ainsi rédigée :

« Leur organe délibérant peut déléguer l'exercice de ce droit, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat. » ;

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

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

CHAPITRE 2

DYNAMISER LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT POUR PRODUIRE PLUS DE FONCIER CONSTRUCTIBLE

ARTICLE 5

CONTRAT DE PROJET PARTENARIAL D'AMENAGEMENT (PPA)

Projet Partenarial d'Aménagement : l'État et l'intercommunalité concernée peuvent acter leurs engagements réciproques en faveur de la réalisation d'opérations d'aménagement complexes ou d'une certaine ampleur, dans un contrat dit «projet partenarial d'aménagement» (PPA). Il est prévu que la région, le département et la commune, ainsi que les établissements publics de l'État ou des collectivités puissent contresigner ce contrat.

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

« Section 3

« *Contrats de projet partenarial d'aménagement*

« Art. L. 102-12.-Des contrats de « projet partenarial d'aménagement » peuvent être conclus entre l'État et un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, un établissement public territorial au sens de l'article L. 5219-2 du code général des collectivités territoriales ou la métropole de Lyon, afin de favoriser la réalisation d'opérations d'aménagement.

« L'État propose aux communes concernées d'être signataires du contrat de projet partenarial d'aménagement.

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

ARTICLE 6

CREATION DES GRANDES OPERATIONS D'URBANISME (GOU) ET AMELIORATION DU DISPOSITIF ACTUEL D'OPERATION D'INTERET NATIONAL(OIN)

Régime juridique des GOU : définir les critères de création des GOU, en référence à la nature supra-locale des enjeux sur le territoire et à la conclusion d'un contrat passé entre l'État et l'intercommunalité dit «projet partenarial d'aménagement» et décliner les effets juridiques de la création de la GOU.

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

« *Section 4*

« *Grandes opérations d'urbanisme*

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

« La grande opération d'urbanisme est créée par délibération de l'organe délibérant de la métropole de Lyon ou de l'établissement public de coopération intercommunale mentionnés au précédent alinéa, après avis des communes incluses en tout ou partie dans le périmètre de l'opération et accord du représentant de l'Etat dans le département. L'avis des communes est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de 3 mois à compter de la saisine. En cas d'avis défavorable d'une des communes, la grande opération d'urbanisme ne peut être créée que par arrêté du représentant de l'Etat dans le département.

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

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

« 1° Le président de l'établissement public de coopération intercommunale mentionné à l'article L.102-13 est compétent pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable, dans les conditions prévues à l'article L.422-3-1;

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

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

« II. - La zone comprise dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme est une zone d'aménagement différée au sens du chapitre II du livre II du présent code dès lors que l'acte créant la grande opération d'urbanisme le prévoit et désigne le titulaire du droit de préemption afférent.

« Par dérogation au premier alinéa de l'article L.212-2, le droit de préemption prévu en application du précédent alinéa peut être exercé pendant une période de 10 ans renouvelable.

«III. - Dans une grande opération d'urbanisme, une commune peut confier la réalisation d'équipements publics relevant de sa compétence à l'établissement public de coopération intercommunale à l'initiative de l'opération. Cet établissement assure alors la maîtrise d'ouvrage de ces équipements ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à l'exécution des travaux que leur construction nécessite.

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

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

Amélioration du dispositif OIN

« Section 5

« Opérations d'intérêt national

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

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

« 1° Par dérogation aux dispositions de l'article L.111-3, les constructions et installations nécessaires à la réalisation de l'opération nationale peuvent être autorisées en dehors des parties urbanisées de la commune, dans le respect des dispositions prévues à l'article L.111-5 ;

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

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

« 4° L'autorité administrative de l'Etat est compétente pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable, dans les conditions prévues à l'article L.422-2.

« Toutefois, le décret prévu à l'article L.102-15 peut prévoir qu'un arrêté du ministre en charge de l'urbanisme définisse des secteurs dans lesquels la compétence pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable s'exerce dans les conditions prévues à l'article L. 422-1. Ces secteurs peuvent être modifiés par arrêté du ministre en charge de l'urbanisme ;

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

« 6° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre

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

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

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

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

« II. - La zone comprise dans le périmètre d'une opération d'intérêt national est une zone d'aménagement différée au sens du chapitre II du livre II du présent code dès lors que l'acte créant l'opération d'intérêt national le prévoit et désigne le titulaire du droit de préemption afférent.

« Par dérogation au premier alinéa de l'article L. 212-2, le droit de préemption prévu en application du précédent alinéa peut être exercé pendant une période de 10 ans renouvelable.»

Dispositions diverses relatives aux GOU ou aux OIN

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

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

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

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

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

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

« Art. L. 422-3-1. - Par exception aux dispositions de l'article L. 422-1, le président de l'établissement public de coopération intercommunale mentionné à l'article L. 102-13 est compétent pour délivrer le permis de construire d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable dans le périmètre des grandes opérations d'urbanisme définies au même article.

Mesures d'entrée en vigueur (gestion du stock d'OIN existantes)

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

Expérimentation « permis d'innover » - extension aux GOU

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

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

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

Procédure intégrée pour les GOU (PIGOU)

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

1° Les I et I bis sont remplacés par un I ainsi rédigé :

« I. - La mise en compatibilité du schéma directeur de la région d'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 mentionnée à l'article L. 102-13 présentant un caractère d'intérêt général. » ;

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

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

Suppression des projets stratégiques d'orientation (PSO) des EPA / Possibilité pour les EPA d'intervenir en dehors de leur périmètre géographique de compétence si l'opération a été initiée dans le cadre d'un PPA

IX. -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.321-23est ainsi modifié :

a) Les trois aliéas constituent un I;

b) Il est ajouté cinq alinéas ainsi rédigés:

« II. – Dans le cadre des opérations mentionnées à la section 3 du chapitre 2 du titre préliminaire du livre 1er, les établissements publics d'aménagement peuvent, en dehors du périmètre de compétence défini dans leurs statuts :

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

« 2° Réaliser des missions de conseil et d'expertise ;

« 3° Créer des sociétés publiques locales d'aménagement d'intérêt national telles que définies à l'article L.327-1 du code de l'urbanisme ou des sociétés d'économie mixte d'aménagement à opération unique telles que définies à l'article L. 32-10-1 et acquérir ou céder des participations dans ces sociétés.

« Le ministre chargé de l'urbanisme et le ministre chargé du budget, après avis du ou des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre, compétents en matière de plan local d'urbanisme ou de schéma de cohérence territoriale, et du ou des conseils municipaux de la ou des communes non membres de ces établissements concernés, autorisent par arrêté conjoint l'établissement à procéder à cette intervention hors périmètre. L'avis du ou des établissements publics de coopération intercommunale et de la ou des communes est réputé favorable à l'expiration d'un délai de deux mois. »

3° A l'article L.321-29, il est ajouté quatre alinéas ainsi rédigés :

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

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

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

« Le ministre chargé de l'urbanisme et le ministre chargé du budget, après avis du ou des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre, compétents en matière de plan local d'urbanisme ou de schéma de cohérence territoriale, et du ou des conseils municipaux de la ou des communes non membres de ces établissements concernés, autorisent par arrêté conjoint l'établissement à procéder à cette intervention hors périmètre. L'avis du ou des établissements publics de coopération intercommunale et de la ou des communes est réputé favorable à l'expiration d'un délai de deux mois. »

Maîtrise d'ouvrage des équipements publics dans le périmètre des GOU ou OIN

X. - Il est inséré avant le pénultième alinéa de l'article 1^{er} de la loi n°85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée un alinéa rédigé comme suit :

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

ARTICLE 7

SIMPLIFICATION DES PROCEDURES D'ENQUETE PUBLIQUE ET D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Possibilité de désignation d'une commission d'enquête unique, compétente pour l'ensemble des enquêtes publiques dans les périmètres de zone d'aménagement concerté (ZAC) ou de grande opération d'urbanisme (GOU).

Confirmer que l'ensemble de la procédure de ZAC est soumise à participation par voie électronique pour la mise à disposition de son étude d'impact et non à enquête publique
Permettre au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale d'ouvrir et d'organiser la participation du public par voie électronique, sans recourir à une délibération de l'organe délibérant.

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

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

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

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

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

ARTICLE 8

SIMPLIFICATION DES PROCEDURES DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT

Alléger les procédures qui s'imposent aux opérations d'aménagement :

Simplifier les procédures d'aménagement afin de réduire les délais de réalisation des opérations de logement. Il s'agit en particulier de moduler la contribution au financement des équipements publics, des constructeurs qui n'acquièrent pas de terrains auprès de l'aménageur et de permettre son versement directement à la personne à l'initiative de l'opération d'aménagement ou à l'aménageur, de connecter les études relatives au potentiel de développement des énergies renouvelables à la procédure d'évaluation environnementale, et d'habiliter le Gouvernement à légiférer pour moderniser le régime des ZAC.

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

1° Le dernier alinéa de l'article L.300-1 est ainsi modifié :

a) Les mots: « action ou » sont supprimés ;

b) Il est ajouté une phrase ainsi rédigée :

« L'étude est produite en même temps que l'étude d'impact prévue à l'article L.122-1 du code de l'environnement »;

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

« Le dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté ou une délibération spécifique de la personne publique à l'initiative de la création de la zone peut définir des catégories de construction, en vue de la fixation de montants de participation différenciés. Cette modulation de la participation du constructeur, en fonction de la catégorie à laquelle appartient sa construction, doit être motivée selon des critères liés à la configuration de l'opération d'aménagement ou au regard de considérations d'intérêt général. La participation aux coûts d'équipement de la zone peut être versée directement à l'aménageur ou à la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone, si la convention conclue avec le constructeur le prévoit. ».

II. - Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par ordonnance, dans un délai de douze mois à compter de la publication de la présente loi, toute mesure relevant du domaine de la loi tendant à accélérer l'aménagement et l'équipement des zones d'aménagement concerté et à simplifier et à améliorer les procédures applicables au sein de ces zones, sans porter atteinte aux principes fondamentaux et aux objectifs généraux fixés par le code de l'environnement :

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

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

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

4° En améliorant les dispositifs de financement des équipements publics, à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier au sein de l'opération d'aménagement.

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

CHAPITRE 3

FAVORISER LA TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS

ARTICLE 9

SIMPLIFIER LES PROCEDURES DE TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS

Pérenniser le dispositif institué par la loi MLLE de 2009 qui permet d'établir des logements temporaires dans des bureaux vacants

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

1° Le titre premier du livre VI est complété par un chapitre VII ainsi rédigé :

« *Chapitre VII*

« *Occupation temporaire de locaux en vue d'en assurer la protection et la préservation*

« *Art L. 617-1.* - Les dispositions du présent article visent à assurer la protection et la préservation de locaux vacants par l'occupation de résidents temporaires.

« Sont agréées par l'État, 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 ou privés 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 ou privé 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 ou lors de la survenue d'un événement définis par la convention.

« 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 le changement de destination des locaux qui devait faire suite à l'occupation du bâtiment par des résidents temporaires ne peut survenir à l'échéance du délai initialement prévu.

« L'organisme mentionné au troisième alinéa peut loger des résidents temporaires dans les locaux mis à sa disposition. Les engagements réciproques de l'organisme et de chaque résident figurent dans un contrat de résidence temporaire, dont la forme et les stipulations sont définies et encadrées par décret.

« Le contrat de résidence temporaire est conclu ou renouvelé pour une durée minimale fixée par décret. Il donne lieu au versement par le résident, à l'organisme qui a reçu la disposition des locaux, d'une redevance dont le montant maximal est fixé par décret.

« La rupture anticipée du contrat par l'organisme précité est soumise à des règles de préavis, de notification et de motivation définies par décret ; 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 le terme de la convention mentionnée au troisième alinéa survenu dans les conditions fixées par le même alinéa.

« L'arrivée à terme du contrat de résidence temporaire ou sa rupture dans les conditions susmentionnées déchoit le résident de tout titre d'occupation, nonobstant toutes dispositions en vigueur, notamment celles du chapitre III du titre Ier 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'État peut être subordonné à des engagements de l'organisme qui a reçu la disposition des locaux quant aux caractéristiques des résidents temporaires. » ;

2° L'article L. 661-1 est ainsi modifié :

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

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

Favoriser la transformation de bureaux et de locaux d'activité en logement en permettant au maire ou président de l'EPCI, compétent pour l'instruction des permis, d'accorder une majoration de 10 % du volume constructible (gabarit, hauteur et emprise au sol) pour la transformation de bureaux en logements.

Alléger les contraintes économiques qui pèsent sur les opérations de transformation en permettant au maire ou président de l'EPCI, compétent pour l'instruction des permis, d'accorder une dérogation aux obligations de production de logements sociaux fixées par le document d'urbanisme. Les objectifs SRU restent pour leur part maintenus à l'échelle de la commune concernée.

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

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

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

3° Au 3°, après les mots : « d'un immeuble existant, » sont ajoutés les mots : « notamment de bureaux, », les mots : « du gabarit » sont remplacés par les mots : « d'une majoration de 10 % du volume constructible tel qu'il résulte du gabarit, de la hauteur et de l'emprise au sol » et après les mots : « de l'immeuble existant » sont ajoutés les mots : « et déroger aux servitudes de mixité sociale prises en application de l'article L. 151-15 dès lors que la commune ne fait pas l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation ; ».

Faciliter la transformation des immeubles de bureaux vers du logement en rapprochant le cadre réglementaire caractérisant immeubles de bureaux et immeubles de logements pour les immeubles de moyenne hauteur (règles sécurité incendie).

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

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

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

« *Art. L.122-3.*- Les travaux qui conduisent à la création, l'aménagement, la modification ou le changement de destination d'un immeuble de moyenne hauteur ne peuvent être exécutés qu'après autorisation de l'autorité chargée de la police de la sécurité qui vérifie leur conformité aux règles prévues à l'article L 122-4.

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

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

Prévoir la possibilité pour l'Etat de réquisitionner des bureaux vacants à des fins d'hébergement, pour une durée de deux ans au plus en étendant la procédure de réquisition avec attributaire.

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 publication de la présente loi, toute mesure relevant du domaine de la loi au livre VI du code de la construction et de l'habitation prévoyant les modalités de réquisition de locaux pour une durée d'un an au moins et de deux ans au plus pour concourir à garantir le droit à l'hébergement.

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

CHAPITRE 4

SIMPLIFIER ET AMELIORER LES PROCEDURES D'URBANISME

ARTICLE 10

NE PAS REMETTRE EN VIGUEUR D'ANCIEN POS EN CAS D'ANNULATION DU PLU

Ne pas remettre en vigueur l'ancien POS en cas d'annulation du PLU

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

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

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

ARTICLE 11

REVOIR LA HIERARCHIE DES NORMES DES DOCUMENTS D'URBANISME

Simplification des relations d'opposabilité et compatibilité (hiérarchie des normes) pour les documents d'urbanisme en :

- identifiant les documents de rang supérieur pour lesquels un lien d'opposabilité s'avère pertinent. Pour les autres, la garantie d'une intégration des objectifs et orientations prendra d'autres formes (y compris en constituant tout simplement un « cadre de référence »).
- créant un lien d'opposabilité unique : la compatibilité. Le lien de prise en compte serait supprimé ;
- unifiant les règles relatives aux délais de mise en compatibilité et de prise en compte afin de mettre fin à l'instabilité chronique des documents d'urbanisme.

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

1° En réduisant la liste des documents opposables aux schémas de cohérence territoriale, aux plans locaux d'urbanisme et aux documents d'urbanisme en tenant lieu, ainsi qu'aux cartes communales ;

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

3° En prévoyant les mesures de coordination rendues nécessaires, par les 1° et 2° du présent article, pour l'adaptation du schéma de cohérence territoriale prévu à l'article L. 141-1 du code de l'urbanisme ;

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

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

ARTICLE 12

CLARIFICATION DES DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMAS D'AMENGAMENT REGIONAUX EN OUTRE-MER

Simplification des Schémas d'Aménagement Régionaux

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

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

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

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

II. – L'ordonnance prévue au I est publiée dans un délai de douze mois suivant la publication de la présente loi. Un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois à compter de la publication de cette ordonnance.

ARTICLE 13

ADAPTER LES AVIS DES ABF POUR LES OPERATIONS DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET POUR LES PYLONES DE TELEPHONIE MOBILE

Faciliter les opérations de traitement de l'habitat indigne dans les secteurs patrimoniallement protégés en rendant consultatifs, dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme, les avis d'ABF portant sur immeubles sous arrêtés des maires, préfets ou présidents d'EPCI et traitant de la sécurité ou de la salubrité de ces biens sauf pour les immeubles classés ou inscrit au titre des monuments historiques. Faciliter le déploiement du très haut débit en rendant consultatifs les avis d'ABF pour les pylônes de téléphonie mobile

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

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

« Art. L. 362-2-1. - Par exception aux dispositions de l'article L. 632-2, l'Architecte des Bâtiments de France est consulté pour avis pour :

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

« b) Sauf en cas de travaux sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historique, les opérations mentionnées au deuxième alinéa de l'article L. 522-1 du code de la construction et de l'habitation et l'exécution de mesures prescrites pour les immeubles à usage d'habitation déclarés insalubres à titre irrémédiable en application de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique ou ayant fait l'objet d'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation et assorti d'une ordonnance de démolition ou d'interdiction définitive d'habiter.

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

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

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

ARTICLE 14

RECOURS CONTRE LES AVIS DES ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE

Simplifier les recours des collectivités auprès du préfet de région contre les avis des ABF :
- Prévoir que le silence du préfet, en cas de recours formé par l'autorité compétente en matière d'ADS contre un avis de l'ABF, vaut approbation du recours

I. – La dernière phrase du II de l'article L.632-2 du code du patrimoine est ainsi rédigée :

« En cas de silence, l'autorité administrative est réputée avoir approuvé ce projet de décision. ».

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

ARTICLE 15

LIMITER LE NOMBRE DES PIECES DANS LES DEMANDES DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Sécuriser les demandeurs de permis de construire en les assurant que seules les pièces prévues par les différentes dispositions législatives leur seront demandées: préciser que le dossier de permis de construire ne peut comporter que les pièces nécessaires à la vérification du respect des règles d'urbanisme, hors législations connexes expressément articulées avec l'autorisation d'urbanisme

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 des normes supra-nationales, des règles mentionnées à l'article L. 421-6, des dispositions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique ou relevant d'une autre législation dans les cas prévus au chapitre V du présent titre. »

ARTICLE 16

DEMATERIALISER LES DEMANDES DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Engager la digitalisation dans le champ de l'urbanisme en visant la dématérialisation des demandes de permis de construire, à horizon 2022, en créant une téléprocédure pour les communes dont la population est supérieure à un seuil fixé par décret.

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

« Art. L. 423-1. - Sans préjudice des dispositions des articles L. 112-8 et suivants du code des relations entre le public et l'administration, les communes dont le nombre total d'habitants est supérieur à un seuil défini par décret s'organisent pour mettre en place une téléprocédure spécifique destinée à recevoir et à faciliter l'instruction dématérialisée des demandes d'autorisations d'urbanisme.

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

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

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

CHAPITRE 5

SIMPLIFIER L'ACTE DE CONSTRUIRE

ARTICLE 17

REVOIR LES NORMES D'ACCESSIBILITE

Accessibilité : Adapter les normes d'accessibilité pour que les logements neufs qui, aujourd'hui doivent tous être accessibles, soient demain 100 % « évolutifs » ; il s'agit de promouvoir l'innovation de conception de logements pour permettre une évolutivité permanente des logements tout au long de la vie. Un quota de 10% de logements accessibles est maintenu

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

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

2° Il est inséré deux alinéas ainsi rédigés :

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

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

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

ARTICLE 18

EXCEPTION DANS LES REGLES D'ALLOTISSEMENT DES MARCHES PUBLICS

Adapter les règles d'allotissement des marchés publics pour faciliter les systèmes de construction dits « préfabriqués »

Le I de l'article 32 de l'ordonnance n° 899-2015 du 23 juillet 2015 est ainsi modifié :

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

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

II. - Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Pour les marchés publics relatifs à la mise en œuvre d'ouvrage préfabriqués au sens de l'article L.111-1-2 du code de la construction et de l'habitat, les soumissionnaires peuvent proposer des offres variables selon le nombre de lots susceptibles d'être obtenus. »

ARTICLE 19

MODIFIER L'ECHEANCIER DE PAIEMENT

Adapter les échéanciers de paiement pour les rendre compatibles avec la construction en préfabrication (la préfabrication nécessite d'engager des montants plus tôt dans la programmation du chantier)

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

« Art. L. 111-1-2. Une construction est qualifiée d'ouvrage préfabriqué lorsqu'elle est conçue et réalisée à partir d'éléments préfabriqués sur un site de production distinct du chantier sur lequel ils seront assemblés et installés.

« Ces éléments préfabriqués font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert de la construction, et intègrent l'isolation et les réserves pour les réseaux divers. »

II. - Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est habilité à prendre par voie d'ordonnance, dans un délai de six mois suivant la publication de la présente loi,

toute mesure relevant du domaine de la loi visant à adapter les dispositions relatives au contrat de construction de maison individuelle mentionné à l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation à la construction de bâtiments à partir d'éléments préfabriqués et destinées à définir les conditions dans lesquelles des paiements avant la date d'ouverture du chantier peuvent être versés au constructeur, tout en garantissant un niveau de protection suffisant du maître d'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 20

SIMPLIFICATIONS EN MATIERE DE COMMANDE PUBLIQUE

Pour les organismes HLM : prolonger la procédure de conception-réalisation pour 3 ans

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

Pour les organismes HLM : simplification des commissions d'appel d'offres des OPH

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

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

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

III. - Les présentes dispositions sont applicables aux marchés publics passés par les offices publics de l'habitat pour lesquels une consultation est engagée ou un avis d'appel à la concurrence est envoyé à la publication postérieurement à la publication de la présente loi.

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

ARTICLE 21

SIMPLIFICATIONS EN MATIERE D'INDIVIDUALISATION DES FRAIS DE CHAUFFAGE ET DE REFROIDISSEMENT

Suppression d'une sur-transposition de directive concernant l'individualisation des frais de chauffage et transposition de la directive prévoyant une individualisation en matière de refroidissement.

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

1° Au premier alinéa, les mots : « immeuble collectif pourvus d'un chauffage commun » sont remplacés par les mots : « immeuble collectif d'habitation ou mixte pourvu d'une installation centrale de chauffage » ;

2° Au même alinéa, après les mots:« une installation permettant de déterminer » sont insérés les mots:« et de réguler » ;

3° Au même alinéa, après la 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. »;

4° Au même alinéa, les mots: « cette obligation » sont remplacés par les mots: « ces obligations » ;

5° Au deuxième alinéa, après les mots:« les frais de chauffage » sont insérés les mots : « , de refroidissement » ;

6° Au même alinéa, après les mots:« des quantités de chaleur » sont insérés les mots « et de froid»;

7° Au dernier alinéa, après les mots:« les délais d'exécution des travaux prescrits » sont insérés les mots: « , les caractéristiques techniques et les fonctionnalités des installations prévues au premier alinéa »;

8° Au même alinéa, après les mots:« il peut être dérogé » sont insérés les mots:« en tout ou partie»;

9° Au même alinéa, les mots:« résultant de la nécessité de modifier l'ensemble de l'installation de chauffage » sont remplacés par les mots:« au regard des économies attendues ».

ARTICLE 22

MODERNISER LA VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT

Amélioration de la VEFA : laisser aux acquéreurs et vendeurs de logements une plus grande liberté dans les choix de finition et d'installation sanitaire (exemple : la pose d'évier deviendrait ainsi optionnelle) et compléter le code de la construction et de l'habitation afin de définir précisément les obligations du garant recherché au titre d'une GFA délivrée dans le cadre d'une VEFA du secteur protégé (immeuble à usage d'habitation ou mixte).

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

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

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

« Le garant financier de l'achèvement de l'immeuble peut faire désigner un administrateur ad hoc par ordonnance sur requête. L'administrateur ad hoc a pour mission de faire réaliser les travaux nécessaires à l'achèvement de l'immeuble. Il dispose des pouvoirs de maître de l'ouvrage et notamment de faire toutes les opérations techniques, juridiques, administratives et financières concourant à l'achèvement de l'immeuble, y compris celui de mettre en œuvre la réception de l'ouvrage, conformément à l'article 1792-6 du code civil. L'administrateur ad hoc dispose d'une assurance de responsabilité en application de l'article L. 241-2 du code des assurances. Sa rémunération est à la charge du garant.

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

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

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

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

2° Le sixième alinéa est ainsi modifié :

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

b) Les mots : « autres précisions prévues à l’alinéa précédent » sont remplacés par les mots : « précisions relatives aux parties d’immeuble non concernées par la vente ».

III. - L’article L. 261-15 est ainsi modifié :

1° Les quatre premiers alinéas constituent un I ;

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

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

« II. - D’un commun accord des parties, le contrat préliminaire peut prévoir qu’en cas de conclusion de la vente, l’acquéreur se réserve l’exécution de certains travaux de finition ou d’installation d’équipements qu’il se procure par lui-même. Le contrat comporte alors une clause en caractères très apparents par laquelle l’acquéreur accepte la charge et le coût de ces travaux, qu’il réalise après la livraison de l’immeuble.

« Dans ce cas, le contrat préliminaire précise :

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

« - D’une part, le prix de vente convenu ;

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

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

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

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

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

4° Le dernier alinéa constitue un III.

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

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

ARTICLE 23

DROIT DE VISITE

Rendre le droit de visite conforme aux exigences de l'article 8 de la Convention EDH, en garantissant la protection du domicile tout en donnant aux autorités et agents chargés des contrôles en matière d'urbanisme et de construction les moyens d'exercer leurs missions

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

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

2° Le chapitre Ier est ainsi modifié :

a) L'article L. 461-1 est remplacé par les dispositions suivantes :

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

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

b) Sont ajoutés des articles L. 461-2, L. 461-3 et L. 461-4 ainsi rédigés :

« *Art. L. 461-2.* – Le droit de visite et de communication dans les lieux mentionnés à l'article L. 461-1 s'exerce entre 8 heures et 20 heures et, en dehors de ces heures, lorsque ces lieux sont ouverts au public.

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

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

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

« L'ordonnance est exécutoire par provision.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3° A l'article L. 462-2, est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

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

II. – Le titre VIII du livre IV du même code est ainsi modifié :

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

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

2° 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 des pièces à conviction. Cet assentiment doit faire l'objet d'une déclaration écrite de la main de l'intéressé ou, si celui-ci ne sait écrire, il en est fait mention au procès-verbal, ainsi que de son assentiment. »

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

1° Le chapitre Ier est ainsi modifié :

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

« *Art. L. 151-1.* – Le préfet et l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 du code de l'urbanisme ou ses délégués, ainsi que les fonctionnaires et les agents commissionnés à cet effet par le ministre en charge de la construction et assermentés peuvent visiter les constructions en cours soumises aux dispositions du présent code afin de vérifier qu'elles respectent ces dispositions et se faire communiquer tous documents se rapportant à leur réalisation.

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

b) 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 8 heures et 20 heures et, en dehors de ces heures, lorsque ces lieux sont ouverts au public.

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

« *Art. L. 151-3.* - I. – Lorsque l'accès à un domicile ou à un local comprenant des parties à usage d'habitation est refusé, ou que la personne ayant qualité pour autoriser l'accès à un domicile ou à un local comprenant des parties à usage d'habitation ne peut être atteinte, les visites peuvent être

autorisées par ordonnance du juge des libertés et de la détention du tribunal de grande instance dans le ressort duquel sont situés les lieux ou les locaux à visiter.

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

« L'ordonnance est exécutoire par provision.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2° Le chapitre II est ainsi modifié :

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

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

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

c) 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 des pièces à conviction. Cet assentiment doit faire l’objet d’une déclaration écrite de la main de l’intéressé ou, si celui-ci ne sait écrire, il en est fait mention au procès-verbal, ainsi que de son assentiment. »

AVANT-PROJET

CHAPITRE 6

AMELIORER LE TRAITEMENT DU CONTENTIEUX DE L'URBANISME

ARTICLE 24

LIMITER L'INSECURITE LIEE AUX RECOURS

Plusieurs mesures sont proposées afin de limiter l'insécurité qui pèse sur les opérations du fait des recours. Il s'agit de :

- encadrer le référé suspension dans le temps et imposer au requérant dont le référé suspension est rejeté de confirmer le maintien de sa requête au fond,
- obliger le juge à motiver le refus de prononcer une annulation partielle ou un sursis à exécution et plus accessoirement étendre le champ d'application de l'article aux non opposition aux déclarations préalables,
- ne permettre de contester le permis modificatif que dans le cadre de l'instance contre le permis initial, lorsque le permis modificatif a été délivré au cours de cette instance,
- en complément de la modification introduite à l'article L 480-13 du CU, permettre au préfet, en cas de permis de construire annulé sur déféré préfectoral, d'exercer l'action en démolition sans limitation aux zones protégées,
- faciliter l'exercice de l'action en responsabilité contre les recours abusifs, associatifs ou autres, et ainsi permettre des condamnations pécuniaires aujourd'hui très rares,
- encadrer les transactions financières visant à obtenir un désistement en cas de recours, d'une part, en les interdisant au profit d'associations, d'autre part, en étendant l'obligation d'enregistrement aux transactions concluent en amont de l'introduction d'un recours. L'objectif est de dissuader les associations créées au profit d'intérêts privés de marchander leur désistement et d'imposer la transparence sur les transactions, quelle que soit l'étape de la procédure (au cas d'espèce lors du recours gracieux),
- enfin, limiter les effets des annulations des documents d'urbanisme (PLU, SCOT...) sur les permis de construire, lorsque l'annulation totale ou partielle du PLU est prononcée pour un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables au projet.

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

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

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

III. - Le livre VI du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

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

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

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

c) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6° L'article L. 600-5-1 est ainsi rédigé :

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

7° Après l'article L. 600-5-1, il est inséré un article L.600-5-2 ainsi rédigé :

« Art. L.600-5-2. - Lorsqu'un permis de construire modificatif ou de régularisation est délivré au cours d'une instance portant sur un recours dirigé contre le permis initial et qu'il a été communiqué aux parties à cette instance, la légalité de cet acte ne peut être contestée par les requérants que dans le cadre de cette même instance.»;

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

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

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

a) Au premier alinéa :

-les mots: « excèdent la défense des intérêts légitimes » sont remplacés par les mots: « qui traduisent un comportement abusif de la part » et le mot: « excessif » est supprimé;

b) Le deuxième alinéa est ainsi rédigé :

« Toute association de protection de l'environnement agréée en application de l'article L.141-1 du code de l'environnement est présumée ne pas adopter de comportement abusif » ;

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

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

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

c) Il est ajouté un dernier alinéa ainsi rédigé :

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

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

12° Après l'article L. 600-12, il est ajouté un inséré un articleL.600-12-1 ainsi rédigé :

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

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

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

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

CHAPITRE 7

EVOLUTION DU SECTEUR DU LOGEMENT SOCIAL

ARTICLE 25

HABILITATION POUR LA RESTRUCTURATION DU SECTEUR HLM

Cet article a pour objectif de mettre en œuvre la réforme structurelle figurant dans le I/ du protocole conclu le 13 décembre 2017 entre l'Etat et certains représentants des bailleurs sociaux.

Les dispositions sont précisées dans ledit protocole.

Cet article a donc pour objectif de décliner ces dispositions autour des 4 axes énumérés ci-après.

- **Réorganiser le tissu des organismes de logement social à l'échéance de 3 ans** : l'objectif est d'atteindre le bon équilibre entre la proximité, qui permet la réactivité de la gestion et, la mutualisation, qui permet l'efficacité des achats, des systèmes d'information, de la maîtrise d'ouvrage et l'usage optimisé des fonds propres. Le lien avec les territoires devra être maintenu.

- **Mieux mobiliser la valeur patrimoniale des bailleurs sociaux** : il s'agit de donner davantage de liberté à la politique patrimoniale des bailleurs sociaux pour rendre plus dynamique l'accès sociale à la propriété par la vente de logements sociaux et destiner le produit de cette vente à la construction de nouveaux logements sociaux.

- **Simplifier le cadre juridique** : il s'agit de proposer des mesures de simplification des règles régissant les bailleurs sociaux et la commande publique, sous réserve de leur compatibilité avec la réglementation européenne.

- **Réformer la politique des loyers** : en complément de la nouvelle politique des loyers, introduite par la loi Egalité Citoyenneté, il s'agirait d'étudier une réforme de la fixation des loyers pour que ces derniers soient davantage liés aux capacités financières des ménages et non aux financements d'origine, tout en créant des mécanismes pour favoriser la mixité sociale.

Rédaction en cours de discussions

ARTICLE 26

RATIFICATION DES ORDONNANCES ACTION LOGEMENT

Ratification des 2 ordonnances de réorganisation d'Action Logement

I. - L'ordonnance n°2016-1408 du 20 octobre 2016 relative à la réorganisation de la collecte de la participation des employeurs à l'effort de construction est ratifiée.

II. - L'ordonnance n°2017-52 du 19 janvier 2017 modifiant l'objet de l'Association pour l'accès aux garanties locatives et de l'association Foncière Logement est ratifiée.

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

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

2°À l'article L.313-17-4, les mots : « mentionnés aux articles L.313-18, L.313-19 et L.313-20 et des entités sur lesquelles ils exercent un contrôle au sens de l'article L.233-3 du code du commerce » sont remplacés par les mots : « du groupe Action Logement » ;

3°Aux a et d du 2° et au b du 3° du I de l'article L.313-18-1 ainsi qu'au deuxième alinéa de l'article L.313-18-3, les mots : « sociétés mentionnées aux articles L.313-19 et L.313-20 » sont remplacés par les mots : « organismes mentionnés aux articles L.313-19, L.313-20, L.313-33 et L.313-34 » ;

4°Au troisième alinéa des articles L.313-33 et L.313-34, les mots : «et à l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics » sont supprimés ;

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

IV. - À l'article L.111-12 du code des juridictions financières, les mots : « l'Union des entreprises et des salariés pour le logement » sont remplacés par les mots: « les organismes mentionnés à l'article L.313-17 du code de la construction et de l'habitation » ;

V. - Les dispositions du IV entrent en vigueur dans les conditions prévues à l'article 52 de l'ordonnance n°2016-1360 du 13 octobre 2016 modifiant la partie législative du code des juridictions financières.

ARTICLE 27

ECHEANCE DES CONVENTIONS D'UTILITE SOCIALE

reporter les échéances de conclusion et d'entrée en vigueur des conventions d'utilités sociale

Le deuxième alinéa du III de l'article 81 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté est remplacé par les dispositions suivantes :

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

ARTICLE 28

CODIFICATION APL

prolonger de 6 mois le délai de l'habilitation à une recodification des textes concernant les aides personnelles au logement, prévue dans la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté. La raison en est la prise en compte de la volonté du gouvernement de mettre en place une actualisation des bases ressources plus contemporaines pour les aides personnelles au logement. Cette réforme nécessitera la proposition d'évolutions législatives. La recodification en tiendra ensuite compte.

Le délai de vingt-quatre mois prévu au X de l'article 117 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté est porté à trente mois.

TITRE 2 : REPONDRE AUX BESOINS DE CHACUN ET FAVORISER LA MIXITE SOCIALE

CHAPITRE 1^{ER}

FAVORISER LA MOBILITE DANS LE PARC SOCIAL ET LE PARC PRIVE

ARTICLE 29 CREATION D'UN BAIL MOBILITE

Création d'un bail mobilité dont les principales caractéristiques sont :

- Bail meublé ;
- Durée : 1 à 10 mois ;
- Sans dépôt de garantie mais avec caution ;
- Bail non renouvelable pour éviter toute précarisation par des baux successifs ;
- La durée du bail est convenue à l'origine ;
- Possibilité de congé pour le locataire ;
- Les locataires en mobilité professionnelle seront éligibles au dispositif de garantie locative VISALE (impayés et remise en l'état des locaux) ;
- Clause de non solidarité en cas de colocation.

Après l'article 47 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, il est ajouté un titre III ainsi rédigé :

« TITRE III

« DES RAPPORTS ENTRE BAILLEURS ET LOCATAIRES DANS LES LOGEMENTS MEUBLES LOUES AVEC UN BAIL MOBILITÉ

« Art 48. – Par dérogation aux dispositions du titre Ier bis, les dispositions du présent titre régissant le bail mobilité, qui sont d'ordre public, s'appliquent dès lors que le bail porte sur un logement meublé au sens de l'article 25-4 de la présente loi et que la durée du bail n'est ni inférieure à un mois ni supérieure à dix mois.

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

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

« Art 48-1. – I. - Le contrat de location est établi par écrit et précise :

« 1° Le nom ou la dénomination du bailleur et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire ;

« 2° Le nom du locataire ;

« 3° La date de prise d'effet ;

« 4° La durée du contrat de location ;

« 5° La consistance, la destination ainsi que la surface habitable de la chose louée, définie par le code de la construction et de l'habitation ;

« 6° La désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive et, le cas échéant, l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun, ainsi que des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication ;

« 7° Le montant du loyer et ses modalités de paiement ;

« 8° La mention selon laquelle le contrat de location est un bail mobilité.

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

« Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le copropriétaire bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

« Le bailleur ne peut pas se prévaloir de la violation du présent article.

« En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux du logement, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom ou sa dénomination et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire.

« II.- Toute clause prévoyant une solidarité entre les colocataires ou leurs cautions est réputée non écrite.

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

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

« Art 48-3. – Le locataire peut résilier le contrat à tout moment, sous réserve de respecter un délai de préavis d'un mois.

« Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifiée par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Le délai de préavis court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre.

« Le locataire est redevable du loyer et des charges relatifs à l'intégralité de la période couverte par le préavis, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

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

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

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

« Art 48-6. - Les charges locatives accessoires au loyer principal sont récupérées par le bailleur sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définis dans le contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure. Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application de l'article 23. Ce montant ne peut pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le précédent locataire se serait acquitté. »

ARTICLE 30

EVOLUTION DES MISSIONS DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS

Evolution des missions de la commission d'attribution de logements de chaque bailleur social : instituer un examen périodique, tous les 6 ans, pour proposer un logement adapté aux souhaits de l'occupant et ses capacités dans les cas suivants :

- sous-occupation ;
- sur-occupation ;
- besoin d'un logement adapté au handicap ou évolution du besoin qui avait conduit à l'attribution d'un logement adapté ;
- dépassement des plafonds de ressources applicables au logement occupé, sans que ce dépassement n'entraîne la perte du droit au maintien dans les lieux.

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

1° Le premier alinéa est ainsi modifié :

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

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

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

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

« II. - Elle est composée :

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

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

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

« - du président de l'établissement public de coopération intercommunale mentionné au vingtième alinéa de l'article L. 441-1 ou du président du conseil de territoire de l'établissement public territorial de la métropole du Grand Paris où sont situés les logements ou leur représentant.

« Lorsqu'une convention de gérance prévue à l'article L. 442-9 inclut l'attribution de logements, le président de la commission d'attribution de logement et d'examen de l'occupation des logements de l'organisme ayant confié la gérance des immeubles est membre de droit, pour ces logements, de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements de l'organisme gérant.

« Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou l'établissement public territorial de la métropole du Grand Paris sur le territoire duquel se situent les logements a créé une conférence intercommunale du logement prévue à l'article L. 441-1-5 et a adopté le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs prévu à l'article L. 441-2-8, son président ou le président du conseil de territoire ou leur représentant dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix. À défaut, le maire de la commune où se situent les logements dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix.

« Participent aux travaux de la commission avec voix consultative :

« - un représentant désigné par des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévu à l'article L. 365-3, selon des modalités définies par décret.

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

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

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

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

5° Le quatrième alinéa est ainsi modifié :

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

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

6° Les sixième à douzième alinéas sont supprimés ;

7° Au treizième alinéa,

les mots : « A titre dérogatoire, pour une durée de six ans à compter de la date de publication de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dans les communes non assujetties à la taxe annuelle sur les logements vacants définies au I de l'article 232

du code général des impôts, et après accord du représentant de l'Etat dans le département, » sont remplacés par les mots : « La séance de » ;

8° Après le treizième alinéa, il est inséré l'alinéa suivant :

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

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

« Art. L.442-5-1-1. - Pour les logements situés dans les zones géographiques définies par décret en Conseil d'Etat se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, le bailleur examine les conditions d'occupation des logements. Il transmet à la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements les dossiers des locataires qui sont dans une des situations suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

III. - Les dispositions de l'article L. 442-5-1-1 s'appliquent aux contrats de location en cours.

ARTICLE 31

COTATION DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

Généraliser le système de cotation de la demande pour une plus grande transparence des attributions : Obligation de mettre en place une cotation pour tous les EPCI tenus de se doter d'un Plan Local de l'Habitat (30 000 habitants ayant une commune de + 10 000 habitants) ou ayant la compétence habitat et au moins un QPV (quartier politique de la ville) ; sont également concernés Paris, Etablissement Public Territorial de la métropole du Grand Paris et métropole de Lyon..

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

« Le plan prévoit un système de cotation de la demande dans le respect des priorités et des critères définis à l'article L. 441-1. Il précise son principe et ses modalités, notamment les critères choisis et leur pondération, ainsi que les conditions dans lesquelles le refus d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur peut modifier la cotation de sa demande. Ce système de cotation est en lien lié au dispositif de gestion de la demande mentionné à l'article L. 441-2-7. Le public et les demandeurs de logement social reçoivent une information appropriée sur le système mis en place dans le cadre du service d'accueil et d'information. »

ARTICLE 32

SIMPLIFICATION DES PROCEDURES D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Alléger la procédure de désignation des demandeurs de logement social en QPV, instituée par la loi Egalité Citoyenneté, en renforçant le rôle de la « Commission de coordination » des EPCI/EPT chargée de suivre les orientations fixées localement en matière d'attribution de logements sociaux.

I –Le sixième alinéa de l'article L. 441-1-5 du code de la construction et de l'habitation est supprimé.

II –Le onzième alinéa de l'article L. 441-1-6 du même code est ainsi modifié :

1° Après la deuxième phrase, il est inséré une phrase ainsi rédigée : « Cette commission assure le suivi et l'évaluation de la convention intercommunale d'attribution. » ;

2° A la troisième phrase les mots : « Cette commission » sont remplacés par le mot : « Elle » et le mot : « les » est remplacé par le mot : « certains » ;

3°La quatrième phrase est ainsi modifiée :

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

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

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

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

CHAPITRE 2

FAVORISER LA MIXITE SOCIALE

ARTICLE 33

FAVORISER LA MIXITE INTERGENERATIONELLE

favoriser le développement d'une offre de logement pour les jeunes âgés de moins de trente ans en permettant l'octroi d'une aide personnalisée au logement (allocation de logement social) :

- aux locataires sous-louant une partie de leur logement à une personne de moins de trente ans de percevoir une aide personnelle au logement,
- aux personnes de moins de trente ans sous-louant une partie de logement, de percevoir une aide personnelle au logement.

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

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

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

2° L'article L. 831-2 est complété par les alinéas suivants :

« L'allocation de logement n'est pas due si le local est loué ou sous-loué en partie à des tiers, sauf s'il s'agit d'une personne hébergée en application de l'article L. 442-1 du code de l'action sociale et des familles ou d'une personne âgée de moins de trente ans.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Les mots : « du cinquième alinéa de l'article L. 443-1 du code de l'action sociale et des familles » sont remplacés par les mots : « de l'article L.442-1 du code de l'action sociale et des familles ».

ARTICLE 34

OBLIGATION DE GESTION EN FLUX DES CONTINGENTS DU LOGEMENT SOCIAL

Introduire une gestion en flux des contingents de logements sociaux pour éviter un cloisonnement des attributions par réservataire et permettre une plus grande fluidité des attributions. Des exceptions sont prévues pour les personnels œuvrant à la sécurité ou à la défense nationale.

Au 29^e alinéa de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « pour les logements » sont remplacés par les mots : « d'un flux annuel de logements » et après le mot : « ultérieure » sont ajoutés les mots : « , à l'exception des logements réservés par des services relevant de la défense nationale ou de la sécurité intérieure qui sont identifiés précisément ».

ARTICLE 35

COORDONNER LA PROCÉDURE D'EXPULSION LOCATIVE ET LA PROCÉDURE DE SURENDETTEMENT

Logement d'abord : Prévention des expulsions: Améliorer l'articulation des procédures de surendettement et de prévention des expulsions et d'expulsion locative pour permettre de maintenir dans leur logement les locataires de bonne foi ayant repris le paiement de leur loyer et s'acquittant du remboursement de leur dette locative ; il s'agit également de désengorger les juridictions civiles et de diminuer les coûts incidemment engendrés pour le budget de l'État.

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

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

II - L'article L.722-3 du code de la consommation est complété par l'alinéa ainsi rédigé :

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

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

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

IV - L'article L.722-16 du code de la consommation est complété par l'alinéa ainsi rédigé :

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

V - L'article L.732-3 du code de la consommation est complété par l'alinéa ainsi rédigé :

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

VI - L'article L.733-9 du code de la consommation est complété par les alinéas ainsi rédigés :

« Lorsque ces mesures prévoient des délais et fixent des modalités de paiement d'une dette locative, ces délais et modalités se substituent à ceux qui ont été antérieurement accordés par une décision judiciaire en application du V de l'article 24 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 ou du troisième alinéa de l'article L.722-3 du code de la consommation. Pendant le cours des délais

accordés par la commission, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus ; cette suspension est prolongée d'un délai de trois mois suivant la fin de la période de suspension de l'exigibilité de la créance prévue au 4° de l'article L.733-1 ; ces délais et les modalités de paiement fixés ne peuvent affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges. Si le locataire se libère de sa dette locative dans le délai et selon les modalités fixées par la commission, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué ; dans le cas contraire, elle reprend son plein effet. Si le débiteur ne saisit pas de nouveau la commission de surendettement dans un délai de trois mois suivant l'expiration de la période de suspension d'exigibilité des créances prévue au 4° de l'article L.733-1, la fin de ce délai emporte rétablissement des mesures de la décision du juge d'instance en matière de paiement de la dette locative.

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

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

VII - L'article L. 733-10 du code de la consommation est complété par les alinéas ainsi rédigés :

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

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

VIII - L'article L. 733-13 du code de la consommation est complété par les alinéas ainsi rédigés :

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

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

IX - L'article L.741-2 du code de la consommation est complété par les alinéas ainsi rédigés :

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

« Lorsqu'une décision judiciaire a antérieurement accordé des délais et fixé des modalités de paiement sur le fondement du V de l'article 24 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 ou de l'alinéa 3 de l'article L.722-3 du code de la consommation, les effets de la clause de résiliation de plein droit demeurent alors suspendus pendant un délai de deux ans suivant la date de la

décision imposant les mesures d'effacement. Si le locataire paye le loyer et les charges aux termes convenus, au terme de ce délai, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué. Dans le cas contraire elle reprend son plein effet. Le bailleur est informé expressément des conséquences de l'absence de contestation de la décision de la commission, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. »

X - L'article L.741-4 du code de la consommation est complété par les alinéas ainsi rédigés :

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

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

XI - L'article L.741-6 du code de la consommation est complété par l'alinéa ainsi rédigé :

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

XII - L.742-22 du code de la consommation est complété par l'alinéa ainsi rédigé :

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

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

1°Le premier alinéa 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 surendettement. »

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

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

ARTICLE 36

MENTIONS OBLIGATOIRES DU COMMANDEMENT DE PAYER

ajouter au contenu obligatoire du commandement de payer, le montant mensuel du loyer et des charges ainsi que le décompte de la dette.

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

ARTICLE 37

PROTOCOLE DE COHESION SOCIALE EN L'ABSENCE DE DETTE

ouvrir le protocole de cohésion sociale au cas d'absence de dette locative ce qui couvre à la fois l'éventuelle dette remboursée et la dette effacée par décision de la commission de surendettement.

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

1° Après le troisième alinéa, sont insérés les alinéas ainsi rédigés :

« En l'absence de dette locative, le protocole prévoit que l'occupant s'engage à payer régulièrement l'indemnité d'occupation et les charges fixées dans la décision judiciaire. Ce protocole est transmis pour information à l'organisme payeur mentionné à l'article L. 351-14.

« La durée du protocole est de deux ans au plus. En cas de nouvelle négociation du plan d'apurement, elle peut être, par avenant, prolongée de trois années au plus. » ;

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

3° Le sixième alinéa est supprimé ;

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

II.- L'article L 442-6-5 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Après le troisième alinéa, sont insérés les alinéas ainsi rédigés :

« En l'absence de dette locative, le protocole prévoit que l'occupant s'engage à payer régulièrement l'indemnité d'occupation et les charges fixées dans la décision judiciaire. Ce protocole est transmis pour information à l'organisme payeur mentionné à l'article L. 351-14.

« La durée du protocole est de deux ans au plus. En cas de nouvelle négociation du plan d'apurement, elle peut être, par avenant, prolongée de trois années au plus. » ;

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

3° Le sixième alinéa est supprimé ;

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

ARTICLE 38

RENFORCER LES MOYENS DE PILOTAGE ET D'ORGANISATION DU DISPOSITIF D'ACCUEIL, D'HEBERGEMENT ET D'ACCOMPAGNEMENT VERS L'INSERTION

Renforcer les moyens de pilotage et d'organisation du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion :

- rendre opposable les PDALHPD pour la délivrance des autorisations d'activités des établissements et services mentionnés au 8° du I de l'article L. 312-1 et subordonner leur habilitation à l'aide sociale aux besoins décrits dans ce plan ;
- rendre progressivement obligatoire les CPOM pour les établissements et services mentionnés au 8° du I de l'article L. 312-1 ;
- déroger provisoirement à la procédure d'appel à projets afin de favoriser le passage sous statut (autorisation et tarification) des structures relevant de la subvention ;
- permettre l'exercice des missions de veille sociale, notamment des missions du SIAO, à l'échelon de plusieurs départements.

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

1° Au 4° de l'article L. 313-4, après les mots : « programme interdépartemental mentionné à l'article L. 312-5-1 », sont insérés les mots : « ou le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées mentionné à l'article L. 312-5-3 » ;

2° L'article L. 313-9 est ainsi modifié :

a) Après le 1°, il est inséré un 1° bis ainsi rédigé : « 1°bis - L'évolution des objectifs et des besoins des personnes prises en charges par le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement fixés par le plan applicable en vertu de l'article L. 312-5-3 » ;

b) Au sixième alinéa, les mots : « Dans le cas prévu au 1° », sont remplacés par les mots : « Dans les cas prévus aux 1° et 1°bis » ;

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

d) Au neuvième alinéa, après les mots : « aux 1° », sont insérés les mots : « 1°bis, ».

3° Au premier alinéa de l'article L. 313-11, les mots : « de l'autorisation » sont remplacés par les mots : « de la tarification » et après les mots : « schéma d'organisation sociale et médico-sociale » sont insérés les mots : « ou le plan » ;

4° Après l'article L. 313-11-1, il est inséré un article L. 313-11-2 ainsi rédigé : « *Art. L.313-11-2.* - Les personnes morales gestionnaires d'établissements et services relevant du 8° du I de l'article L. 312-1 concluent, dans les conditions prévues à l'article L. 313-11, un contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens. Ce contrat peut inclure d'autres établissements et services relevant de la compétence tarifaire du représentant de l'Etat dans la région ou de la compétence tarifaire exclusive du président du conseil départemental. Il peut également inclure les établissement et services relevant du 9° de l'article L.312-1.

« Par dérogation au II et au III de l'article L.314-7, ce contrat fixe les éléments pluriannuels du budget de ces établissements et services. Il peut prévoir une modulation du tarif en fonction d'objectifs d'activité définis dans le contrat. Sans préjudice des articles L.313-4-1 et L.315-14, le contrat intègre, le cas échéant, un plan de retour à l'équilibre lorsque la situation de l'établissement ou du service l'exige.

« Ce contrat peut emporter les effets de la convention mentionnée à l'article L.345-3. »

II. - Jusqu'au 31 décembre 2022, les projets d'extension inférieure ou égale à 100% d'augmentation de la capacité d'un établissement relevant du 8° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et les projets d'autorisation d'un établissement déclaré à la date du 30 juin 2017 sur le fondement de l'article L. 322-1 du même code sont exonérés de la procédure d'appel à projet prévue au I de l'article L. 313-1-1 dudit code, à la condition de donner lieu à la conclusion d'un contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens.

L'autorité compétente de l'Etat mentionnée au c) de l'article L. 313-3 dispose d'un délai de deux mois à compter de la date de réception de la demande de l'établissement pour se prononcer sur une demande d'autorisation.

L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut rejet. La décision de rejet est motivée dans les conditions fixées à l'article L. 211-2 du code des relations entre le public et l'administration.

III. - Les contrats pluriannuels d'objectifs et de moyens conclus en application de l'article L. 313-11-2 issu de la présente loi sont conclus au plus tard le 1er janvier 2023 selon une programmation pluriannuelle établie par représentant de l'Etat dans la région après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement, ou dans les départements d'outre-mer, du conseil départemental de l'habitat et de l'hébergement, visés à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation.

IV. - L'article L. 345-2-4 du code de l'action sociale et des familles est complété par l'alinéa ainsi rédigé :

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

V. - Au treizième alinéa de l'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « mis en place au niveau départemental par le représentant de l'Etat dans le département en application de » sont remplacés par les mots : « mentionné à ».

ARTICLE 39

FACILITER LA TRANSFORMATION D'HOTELS EN RHVS

Faciliter la transformation d'hôtels en Résidences Hôtelières à Vocation Sociale : supprimer l'obligation de délivrer l'autorisation qui est nécessaire lorsque des travaux sont réalisés dans un établissement recevant du public si les travaux ont pour objet de lui faire perdre cette qualité pour la totalité de l'immeuble

L'article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation est complété par l'alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque ces travaux conduisent à la perte de la qualité d'établissement recevant du public pour la totalité de l'immeuble, cette autorisation n'est pas exigée. »

ARTICLE 40

LOGEMENT DES PERSONNES HANDICAPEES ET DES PERSONNES AUTISTES

Remise d'un rapport relatif au logement des personnes adultes autistes qui ont pu acquérir un minimum d'autonomie et qui ont besoin d'un accompagnement médico-social, ainsi qu'au logement de personnes en situation de handicap.

Le Gouvernement remet au Parlement, dans les douze mois suivant la publication de la présente loi, un rapport relatif au logement des personnes handicapées, notamment des adultes autistes, qui ont un minimum d'autonomie et qui ont besoin d'un accompagnement médico-social.

Pour disposer de solutions de logement adaptées, le rapport examine l'opportunité de faire évoluer le régime juridique des établissements et services sociaux et médico-sociaux ainsi que le dispositif mis en place par l'article 20 de la loi n°2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement.

Une attention particulière est portée aux personnes handicapées en situation d'exclusion et au financement de l'accompagnement, notamment par la mise en commun de la prestation de compensation du handicap.

CHAPITRE 3

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

ARTICLE 41

REVOIR LE ROLE DU CNTGI

Modifier la loi Hoguet pour revenir à la version consultative du CNTGI (prévue par la loi ALUR) sans que cette instance n'ait à jouer le rôle d'une commission de contrôle (suppression de la modification par la LEC qui transforme le CNTGI en autorité administrative)

I. - La loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce est ainsi modifiée :

1° L'article 8-3 est ainsi modifié :

a) Le I est supprimé ;

b) Au second alinéa, au début, la mention: « II. -» est supprimée et les mots : « au même article » sont remplacés par les mots : « à l'article » ;

2° Le titre II bis est ainsi modifié :

a) L'intitulé est ainsi rédigé : « Titre II bis - Du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières » ;

b) Les divisions et les intitulés des chapitres Ier et II sont supprimés;

c) L'article 13-1 est remplacé par l'article ainsi rédigé :

« Art. 13-1.- Le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières a pour mission de veiller au maintien et à la promotion des principes de moralité, de probité et de compétence nécessaires au bon accomplissement des activités mentionnées à l'article 1er de la loi par les personnes mentionnées au même article 1er.

« Le conseil fait des propositions au garde des sceaux, ministre de la justice, et aux ministres chargés de la consommation et du logement au sujet des conditions d'accès aux activités mentionnées à l'article 1er et des conditions de leur exercice, et notamment :

« 1° La nature de l'obligation d'aptitude professionnelle définie au 1° de l'article 3 ;

« 2° La nature de l'obligation de compétence professionnelle définie à l'article 4 ;

« 3° La nature et les modalités selon lesquelles s'accomplit la formation continue mentionnée à l'article 3-1.

« Le conseil est consulté pour avis sur l'ensemble des projets de textes législatifs ou réglementaires relatifs aux conditions d'accès aux activités mentionnées à l'article 1er et aux conditions de leur exercice.

« Le conseil établit chaque année un rapport d'activité. » ;

d) L'article 13-2 remplacé par l'article ainsi rédigé:

« Art. 13-2 - Le conseil est composé majoritairement de représentants des personnes mentionnées à l'article 1er. Ceux-ci sont choisis, en veillant à assurer la représentativité de la profession, sur proposition d'un syndicat professionnel ou d'une union de syndicats professionnels, au sens des articles L. 2133-1 et L. 2133-2 du code du travail, représentatifs des personnes mentionnées à l'article 1er.

« Le conseil comprend également des représentants des consommateurs choisis parmi les associations de défense des consommateurs œuvrant dans le domaine du logement, agréées en application de l'article L. 411-1 du code de la consommation.

« Une personnalité désignée en raison de ses compétences dans le domaine de l'immobilier assure la présidence du conseil.

« Les membres du conseil sont nommés par arrêté conjoint du ministre de la justice et des ministres chargés du logement et de la consommation.

« Assistent de droit aux réunions du conseil les représentants du ministre de la justice et des ministres chargés du logement et de la consommation. » ;

e) L'article 13-3-2 devient l'article 13-3. A cet article, le mot : « chapitre » est remplacé par le mot : « titre » ;

II. – Au troisième alinéa de l'article L. 615-4-2 du code de la construction et de l'habitation, sont supprimés les mots : « et peut donner lieu aux sanctions disciplinaires prévues à l'article 13-8 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ».

III. - Le dernier alinéa du II de l'article 5 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est supprimé.

ARTICLE 42

AGREMENTS DES OBSERVATOIRES DES LOYERS

Se donner la possibilité de dissocier l'agrément des observatoires des loyers et la mise en place effective de l'encadrement des loyers.

I.- Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par ordonnance toute mesure relevant du domaine de la loi prévoyant que l'agrément des observatoires locaux des loyers n'entraîne pas automatiquement la mise en place du dispositif d'encadrement des loyers tel que prévu par les articles 16 à 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 .

II.- L'ordonnance est publiée dans un délai de 6 mois à compter de la publication de la présente loi. Un projet de loi de ratification sera déposé devant le Parlement dans les 3 mois suivant la publication de l'ordonnance prévue au présent article.

Permettre aux agences d'urbanisme d'être agréées observatoires : résoudre le problème de gouvernance des AU qui empêche le portage d'OLL.

III. Au troisième alinéa de l'article 16 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, la phrase : « L'agrément n'est accordé qu'aux observatoires dont les statuts assurent la représentation équilibrée des bailleurs, des locataires et des gestionnaires au sein de leurs organes dirigeants ainsi que la présence de personnalités qualifiées au sein de ces organes. » est remplacée par la phrase:

« L'agrément ne peut-être accordé à un observatoire que si, soit les statuts de celui-ci assurent la représentation équilibrée des bailleurs, des locataires et des gestionnaires ainsi que la présence de personnalités qualifiées au sein de ses organes dirigeants, soit il existe au sein de celui-ci une instance de consultation assurant la représentation équilibrée des bailleurs, locataires, gestionnaires et de personnalités qualifiées dont les modalités de fonctionnement seront précisées par décret. »

ARTICLE 43

SANCTION POUR NON RESPECT DE L'ENCADREMENT DES LOYERS

créer une sanction en cas de non respect de l'encadrement des loyers via une amende administrative prononcée par le préfet une fois le jugement notifié par la juridiction.

Le II de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est complété par l'alinéa ainsi rédigé :

« C. - Lorsque juge des baux, saisi par un locataire en application du A, diminue le loyer de base prévu au contrat de bail et condamne le bailleur à reverser un trop perçu, le jugement est notifié au représentant de l'État dans le département.

« Le représentant de l'État prononce une amende administrative dont le montant ne peut être supérieur à 25 % pour une personne physique et à 75 % pour une personne morale du montant du trop-perçu au reversement duquel le bailleur a été condamné. L'amende est prononcée après que l'intéressé ait été informé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé. »

ARTICLE 44

ADAPTER LES REGLES DE DECENCE DANS DES CAS TRES SPECIFIQUES

cas des hôtels meublés

I. Le troisième alinéa du II de l'article L.632-1 du code de la construction et de l'habitation est supprimé.

suppression du renvoi à un décret de la définition des normes spécifiques de décence en cas de colocation à bail unique et harmonisation de la définition au niveau de la loi

II. Le II de l'article 8-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi modifié :

1° le premier alinéa est complété par les phrases ainsi rédigées : « Par dérogation à l'article L.111-6-1, la surface et le volume habitables des locaux privatifs doivent respectivement être au moins égal à 9 mètres carrés et à 20 mètres cubes. Les caractéristiques de décence du local privatif loué sont appréciées en prenant en compte l'ensemble des éléments et pièces du logement. » ;

2° le dernier alinéa est supprimé.

ARTICLE 45

CONTROLES DES LOCATIONS TOURISTIQUES

Contrôles en matière de locations de courte durée à des fins touristiques.

Rédaction en cours de discussions

AVANT-PROJET

TITRE 3 : AMELIORER LE CADRE DE VIE

CHAPITRE 1^{ER}

REVITALISATION DES CENTRES VILLES

ARTICLE 46

CREATION D'UN CONTRAT POUR LA REVITALISATION DES CENTRES VILLES

Créer un contrat intégrateur unique entre l'Etat, ses opérateurs et les collectivités, support de l'action du gouvernement pour la revitalisation des villes moyennes, qui puisse répondre aux différents enjeux de développement locaux (mobilité, services, habitat, développement économique, etc.)

Pour agir sur leur centre-ville, le dispositif de l'opération de requalification de quartiers anciens dégradés sera revu afin d'en faire un outil contractuel ensemblier et généraliste permettant à tous les financeurs potentiels d'y adhérer

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

1° L'intitulé du chapitre III du titre préliminaire du livre III est complété par les mots : « et opérations de revitalisation de territoire »

2° Après l'article L. 303-1, il est inséré un article L. 303-2 ainsi rédigé :

« *Art L. 303-2.* - Les opérations de revitalisation de territoire ont pour objet la mise en œuvre d'un projet global de territoire destiné à adapter et moderniser le parc de logements et de commerces ainsi que le tissu urbain pour lui donner plus d'attractivité, lutter contre la vacance des logements et des commerces ainsi que contre l'habitat indigne, valoriser le patrimoine bâti et répondre aux enjeux de développement durable comme d'innovation dans les secteurs du commerce et de l'artisanat.

« Cette opération fait l'objet d'une convention associant l'Etat, ses établissements publics, les collectivités territoriales ou leurs groupements ainsi que toute personne privée ou publique souhaitant apporter une contribution financière, soutenir par ses actions ou conduire une opération concourant à la revitalisation du territoire.

« La convention définit le projet économique, urbain et social de revitalisation du territoire concerné favorisant la mixité sociale, le développement durable et l'innovation dans les secteurs du commerce et de l'artisanat et identifie le ou les secteurs d'intervention dont l'un concerne nécessairement le centre-ville de la ville principale du territoire.

« L'élaboration du projet d'opération de revitalisation de territoire peut faire l'objet d'une concertation publique à l'initiative de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre concerné.

« L'opération de revitalisation de territoire est une opération programmée d'amélioration de

l'habitat définie à l'article L. 303-1 lorsqu'elle en prévoit toutes les actions. Elle peut prévoir en outre tout ou partie des actions suivantes :

« 1° Un dispositif d'intervention immobilière et foncière visant la revalorisation des îlots d'habitat vacant ou dégradé, incluant des actions d'acquisition, de travaux et de portage de lots de copropriété ;

« 2° Un plan de relogement et d'accompagnement social des occupants, avec pour objectif prioritaire leur maintien au sein du même quartier requalifié ;

« 3° La mobilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne ;

« 4° La mise en œuvre d'un plan pour favoriser la transition énergétique du territoire, notamment l'amélioration de la performance énergétique du parc immobilier ;

« 5° La mise en place d'un projet social de territoire, prévoyant notamment des actions pour favoriser la mixité sociale et adapter l'offre de logement et de services publics et de santé à la perte d'autonomie des habitants ;

« 6° La mise en œuvre d'actions ou d'opérations d'aménagement, au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, intégrant les objectifs de l'opération, permettant l'aménagement des espaces et des équipements publics de proximité, prenant en compte les problèmes d'accessibilité, de desserte des commerces de centre-ville, de mobilité et la localisation des commerces en centre-ville ;

« 7° La mise en œuvre d'actions destinées à moderniser ou créer des activités économiques, commerciales, artisanales ou culturelles, sous la responsabilité d'un coordinateur ;

« 8° La mise en œuvre, en particulier en centre-ville, d'actions ou d'opérations tendant à la création, l'extension, la transformation ou la reconversion de surfaces commerciales et artisanales, au sens de l'article L.325-1 du code de l'urbanisme ;

« 9° La création ou l'évolution des documents d'urbanisme rendue nécessaire pour atteindre les objectifs figurant dans la convention. Elle peut porter sur une procédure en cours dès lors que le projet de document d'urbanisme n'a pas été arrêté ou sur une évolution future du document arrêté ou approuvé.

« La convention précise le calendrier, le plan de financement de ces actions et leur répartition dans les secteurs d'intervention définis par la convention.

« L'opération de revitalisation de territoire peut donner lieu à l'instauration du droit de préemption urbain renforcé prévu à l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme et à l'instauration du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial prévu à l'article L. 214-1 du même code. Le droit de préemption prévu à l'article L. 214-1 peut être délégué à l'opérateur en charge de la mise en œuvre des actions prévues au 7° ou au 8° du présent article.

« Par dérogation à l'article L.752-1 du code de commerce, les projets mentionnés aux 1° à 6° du même article et situés dans le secteur d'intervention situé en centre-ville de la ville principale mentionné au troisième alinéa ne sont pas soumis à autorisation d'exploitation commerciale.

« Les conventions conclues en application du présent article peuvent être inscrites parmi les actions prévues dans les contrats de plan prévus à l'article 11 de la loi n° 82-653 du 29 juillet 1982 portant réforme de la planification. » ;

3° L'article L. 304-1 et le chapitre IV du titre préliminaire du livre III sont abrogés. Les opérations de requalification des quartiers anciens dégradés créées antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi peuvent être transformées en opérations de revitalisation de territoire par avenant à la convention de mise en œuvre initiale.

CHAPITRE 2

RENOVATION ENERGETIQUE

ARTICLE 47

OBLIGATIONS D'ECONOMIES D'ENERGIE SUR LE SECTEUR TERTIAIRE

Rendre opérationnelles les obligations d'économies d'énergie dans le secteur tertiaire

Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est habilité à prendre par ordonnance, dans un délai de six mois suivant la publication de la présente loi, toute mesure relevant du domaine de la loi modifiant les dispositions relatives à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments tertiaires, en vue de réduire les consommations d'énergie du parc concerné globalement d'au moins 40 % en 2030, et d'au moins 60 % en 2050, par rapport à 2010 :

1° En actualisant et en réformant le calendrier de mise en œuvre de cette obligation d'amélioration ;

2° En adaptant les obligations des assujettis et le champ d'application de ces obligations, qui porteront sur des bâtiments ou des parties de bâtiments selon leur surface, leur usage et leur propriété, ainsi que les dérogations à ces obligations ;

3° En définissant les modalités de suivi et de contrôle du respect de ces obligations.

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.

CHAPITRE 3

LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET LES MARCHANDS DE SOMMEIL

ARTICLE 48

FACILITER LE REGROUPEMENT DES COMPETENCES D'HABITAT INDIGNE AU NIVEAU INTERCOMMUNAL

Améliorer les procédures de Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI)

Faciliter l'organisation au niveau intercommunal des outils et des moyens de la lutte contre l'habitat indigne.

1° Modifier l'article L. 5211-9-2 du CGCT (qui contient les dispositions de l'article 75 de la loi ALUR) pour donner plus de stabilité aux transferts de police aux présidents d'EPCI

2° Inciter à la mutualisation au niveau intercommunal des services compétents en matière de lutte contre l'habitat indigne ;

3° Faciliter la délégation par le préfet de ses prérogatives en matière de police de santé publique définies aux articles L. 1311-4, L. 1331-22 à L. 1331-30 et L. 1334-1 à L. 1334-12 du code de la santé publique au président de l'établissement public de coopération intercommunale.

Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par 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 faciliter l'organisation au niveau intercommunal des outils et moyens de la lutte contre l'habitat indigne en :

1° modifiant les modalités de transfert aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre compétents en matière d'habitat des polices spéciales de lutte contre l'habitat indigne relevant du code de la construction et de l'habitation prévues à l'article 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales, en particulier les modalités de décision des maires, afin de donner un cadre plus stable à l'exercice de la compétence transférée, sécuriser les actes juridiques pris pendant les phases transitoires de transfert de compétences, et introduire la possibilité pour le maire de transférer définitivement ses prérogatives de police spéciale de lutte contre l'habitat indigne ;

2° favorisant, notamment au travers de mécanismes d'incitation financière, la création par les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre compétents en matière d'habitat et par la métropole de Lyon, de services mutualisant au niveau intercommunal les moyens de lutte contre l'habitat indigne et les immeubles dangereux ;

3° modifiant l'article L.301-5-1-1 du code de la construction et de l'habitation afin de faciliter la délégation par le préfet de ses prérogatives en matière de police de santé publique définies aux articles L. 1311-4, L. 1331-22 à L. 1331-30 et L. 1334-1 à L. 1334-12 du code de la santé publique au président de l'établissement public de coopération intercommunale lorsqu'a été créé au niveau intercommunal un service mutualisant les moyens de la lutte contre l'habitat indigne et les immeubles dangereux.

Les dispositions de l'ordonnance prise en application des trois alinéas précédents peuvent faire l'objet d'une adaptation à la situation particulière de la métropole du Grand Paris.

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

ARTICLE 49

FACILITER LES PROCEDURES DE LUTTE CONTRE L'INSALUBRITE ET PERMETTRE UN MEILLEUR TRAITEMENT DE L'URGENCE

Simplifier les nombreuses procédures de lutte contre l'habitat indigne et permettre un traitement de l'urgence en donnant au maire la possibilité de recouvrer sur le propriétaire les frais engagés pour le traitement de la situation.

Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par 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 afin :

- de simplifier les procédures définies aux articles L. 1331-22 à L. 1331-30 et L.1334-1 à L.1334-12 du code de la santé publique ;
- de permettre un meilleur traitement de l'urgence en précisant notamment les pouvoirs dévolus au maire dans le cadre de ses pouvoirs de police générale en matière de visite des logements et de recouvrement des dépenses engagées pour traiter les situations d'urgence.

Un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois suivant la publication de cette ordonnance.

ARTICLE 50

RENFORCER LES SANCTIONS CONTRE LES MARCHANDS DE SOMMEIL

Créer 'une "présomption de revenus" pour les marchands de sommeil à l'instar de ce qui existe pour les trafiquants de drogue, qui permette à l'administration fiscale de les poursuivre

Le 2 de l'article 1649 quater-0 B bis du code général des impôts est complété par deux paragraphes ainsi rédigés :

« f. délits de soumission de personnes, dont la vulnérabilité ou l'état de dépendance sont apparents ou connus de l'auteur, à des conditions de travail ou d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine prévus par les articles 225-14, 225-16 et 225-16 du code pénal ;

« g. délits en matière d'habitat indigne prévus à l'article L.1337-4 du code de la santé publique et aux articles L. 123-3, L. 123-4, L. 511-6 et L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation. »

ARTICLE 51

ASTREINTES LIEES AUX POLICES SPECIALES DU PREFET

verser les astreintes liées aux polices de l'habitat indigne au budget de l'EPCI, si celui-ci est

compétent en matière d'habitat, que le préfet ait ou non délégué ses pouvoirs de police spéciale en matière de code de la santé publique

A la seconde phrase de l'avant-dernier alinéa du III de l'article L. 1331-29 du code de la santé publique, après le mot : « versées », sont insérés les mots : « au budget de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre compétent en matière d'habitat sur le territoire duquel est implanté l'immeuble ou l'établissement ayant fait l'objet de l'arrêté, dont le président s'est vu transférer les polices spéciales de lutte contre l'habitat indigne en application de l'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales ou à défaut, ».

CHAPITRE 4

AMELIORER LE DROIT DES COPROPRIETES

ARTICLE 52

REVOIR LES REGLES DES COPROPRIETES

Revoir les règles de gouvernance des copropriétés selon deux axes principaux : le premier est de lever les blocages en adaptant les dispositions de la loi sur les copropriétés en fonction de la destination et de la taille de la copropriété. Le second est d'adapter les règles d'organisation et de gouvernance de la copropriété et celles relatives à la prise de décisions par le syndic

I. – Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à procéder par ordonnance à l'adoption de la partie législative d'un code relatif à la copropriété des immeubles bâtis afin de regrouper et organiser l'ensemble des règles régissant le droit de la copropriété. Le Gouvernement peut, à ce titre, apporter les modifications qui seraient rendues nécessaires pour assurer le respect de la hiérarchie des normes et la cohérence rédactionnelle des textes ainsi rassemblés, harmoniser l'état du droit, remédier aux éventuelles erreurs et abroger les dispositions devenues sans objet.

II. – Le Gouvernement est également autorisé à prendre par ordonnance, dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, les mesures relevant du domaine de la loi visant à améliorer la gestion des immeubles et à prévenir les contentieux, destinées à :

1° Redéfinir le champ d'application et adapter les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis au regard des caractéristiques des immeubles, de leur destination et de la taille de la copropriété d'une part et modifier les règles d'ordre public applicables à ces copropriétés d'autre part ;

2° Clarifier 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 syndicats de copropriétaires et ceux des copropriétaires ;

III. – Les ordonnances mentionnées aux I et II sont publiées dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la publication de la présente loi.

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

CHAPITRE 5

DIGITALISATION DU SECTEUR DU LOGEMENT

ARTICLE 53

CREATION DU BAIL NUMERIQUE

Bail numérique : créer un système d'agrément pour les outils numériques des professionnels de l'immobilier et un dispositif de « bail numérique » qui permette la remontée d'informations sur les baux locatifs et leurs contenus

I.- Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par ordonnance toute mesure relevant du domaine de la loi pour renforcer la sécurité juridique dans l'établissement des contrats de location en ligne et améliorer le recueil des données relatives aux contrats de location du parc locatif privé :

1° définir les modalités et les conditions de l'agrément en ligne des services d'aide à l'établissement de contrats de location pris en application de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 ;

2° déterminer des obligations et modalités de transmission aux services de l'État de données relatives aux contrats de location nouvellement conclus , notamment pour ceux qui donnent droit à des avantages fiscaux liés à l'investissement locatif ;

3° déterminer les obligations et modalités de transmission aux services de l'État de données relatives aux contrats de location conclus avant l'entrée en vigueur de la présente loi ;

4° déterminer les modalités de conservation des données par les services de l'État;

5° déterminer les conditions de mise à disposition du public des résultats des traitements.

II.- L'ordonnance est publiée dans un délai de 6 mois à compter de la publication de la présente loi. Un projet de loi de ratification sera déposé devant le Parlement dans les [3] mois suivant la publication de l'ordonnance prévue au présent article.

AVANT-PROJET

CHAPITRE 6

SIMPLIFIER LE DEPLOIEMENT DES RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE A TRES HAUTE CAPACITE

ARTICLE 54

ALLEGER LES MODALITES D'INFORMATION DU MAIRE POUR LA CONSTRUCTIONS DE STATIONS RADIOELECTRIQUES

modifier certaines dispositions de la loi n°2015-136 du 9 février 2015 relative à la sobriété, à la transparence, à l'information, à la concertation en matière d'exposition aux ondes électromagnétiques (L. 34-9-1 II B du code des postes et des communications électroniques) :

- suppression du délai minimum de deux mois imposé aux opérateurs pour les demandes d'autorisation d'urbanisme après avoir déposé le dossier d'information auprès du maire ;
- réduction de deux mois à un mois du délai minimum imposé aux opérateurs avant de débiter les travaux lors de modifications substantielles d'installations radioélectriques, après avoir déposé le dossier d'information auprès du maire.

Le II de l'article L. 34-9-1 du code des postes et des communications électroniques est ainsi modifié :

1° au premier alinéa du B, les mots : « deux mois avant le » sont remplacés par les mots : « au plus tard au moment du » ;

2° au deuxième alinéa du B, les mots : « deux mois » sont remplacés par les mots : « un mois » .

ARTICLE 55

SIMPLIFIER LES MODALITES D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC POUR LES STATIONS RADIOELECTRIQUES

exclure les stations radioélectriques du champ d'application de la procédure de publicité et de mise en concurrence préalable en vue d'une occupation du domaine public telle que prévue par l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques

Après le 5° de l'article L. 2122-1-3 du code général de la propriété des personnes publiques, il est inséré un 6° ainsi rédigé :

« 6° Lorsque le titre d'occupation est délivré à un opérateur de réseaux de communications électroniques ouverts au public pour l'installation d'équipements nécessaires au respect d'obligations ou d'engagements pris auprès de l'Etat ou d'une collectivité territoriale portant sur le déploiement de ces réseaux. »

ARTICLE 56

SIMPLIFIER LES MODALITES DE MISE EN ŒUVRE DES SERVITUDES

simplifier les modalités de mise en œuvre des servitudes instituées en vue de permettre l'installation, l'exploitation et l'entretien de réseau notamment sur et au-dessus des propriétés privées, y compris à l'extérieur des murs ou des façades, afin notamment de permettre aux opérateurs de déployer plus facilement et plus rapidement des câbles optiques aériens (article L. 48 du code des postes et des communications électroniques) :

- réduction du délai minimum laissé aux propriétaires et copropriétaires afin de formuler leurs observations sur la demande de servitude de 3 à 1 mois ;
- suppression de la condition d'existence d'une servitude ou d'une convention de passage antérieure pour l'obtention d'une nouvelle servitude.

L'article L. 48 du code des postes et des communications électroniques est ainsi modifié :

1° Au c), après les mots : « l'installation d'un tiers », les mots : « bénéficiant de servitudes ou lié par une convention de passage définie avec le propriétaire » sont supprimés et après les mots : « l'installation est déployée à proximité de celle », les mots : « bénéficiant de la servitude ou visée par la convention de passage en suivant au mieux le cheminement de cette servitude ou de ce passage » sont remplacés par les mots : « déjà existante » ;

2°- Au cinquième alinéa, après les mots : « inférieur à », le mot : « trois » est remplacé par le mot : « deux ».

ARTICLE 57

ELARGIR LE CHAMP DE CONTROLE DES ENGAGEMENTS DE DEPLOIEMENT DES OPERATEURS

Elargir le champ d'application de l'article L. 33-13 du code des postes et des communications électroniques afin de conforter la portée des engagements pris par les opérateurs en dehors des zones peu denses.

Au premier alinéa de l'article L. 33-13 du code des postes et des communications électroniques, après les mots : « à la couverture », les mots : « des zones peu denses » sont supprimés.