

PROJET DE LOI

pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

NOR : ETLX1313501L/Bleue-1

TITRE I^{ER}

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

CHAPITRE I^{ER}

**AMELIORER LES RAPPORTS ENTRE PROPRIETAIRES ET LOCATAIRES
DANS LE PARC PRIVE**

Article 1^{er}

Le chapitre I^{er} du titre I^{er} de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi modifié :

1° Le troisième alinéa de l'article 1^{er} est ainsi modifié :

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

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

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

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

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

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

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

« Toutefois, elles ne s'appliquent pas :

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

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

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

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

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

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

« Le contrat de location précise :

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

« 2° Le nom ou la dénomination du locataire ;

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

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

« 5° La désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive et, le cas échéant, l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun, la description des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication ;

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

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

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

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

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

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

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

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

« Chaque partie peut exiger, à tout moment, de l'autre partie, l'établissement d'un contrat conforme aux dispositions du présent article. En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom ou sa dénomination et son domicile ou son siège social, ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire.

« En cas d'absence dans le contrat de location d'une des mentions relatives à la surface habitable, au loyer de référence et au dernier loyer acquitté par le locataire, le locataire peut, dans un délai d'un mois à compter de la prise d'effet du contrat de location, mettre en demeure le bailleur de porter ces informations au bail. A défaut de réponse du bailleur dans le délai d'un mois ou en cas de réponse négative de ce dernier, le locataire peut saisir, dans le délai de trois mois à compter de la mise en demeure, la juridiction compétente afin d'obtenir, le cas échéant, la diminution du loyer. » ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10° L'article 7 est ainsi modifié :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 2

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

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

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

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

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

4° L'article 15 est ainsi modifié :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 3

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

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

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

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

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

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

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

« *Art. 17. - I. -* Les zones d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social définies à l'article 232 du code général des impôts, sont dotées d'un observatoire local des loyers tel que défini à l'article 16. Les dispositions de cet article et de l'article 17-2 leur sont applicables.

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

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

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

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

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

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

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

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

« En cas de conciliation, le montant du loyer, tenant compte de l'éventuel complément de loyer exceptionnel, est celui fixé par le document de conciliation délivré par la commission départementale de conciliation.

« En l'absence de conciliation, le locataire dispose d'un délai de trois mois à compter de la réception de l'avis remis ou adressé par la commission départementale de conciliation pour saisir le juge d'une demande en annulation ou en diminution du complément de loyer exceptionnel. La fin de non-recevoir tirée de l'absence de saisine préalable de la commission départementale de conciliation, prévue à l'article 20 de la présente loi, peut être soulevée d'office par le juge.

« Dans les deux cas, le loyer résultant du document de conciliation ou de la décision de justice prend effet à compter de la signature du bail.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

« Lorsque le bailleur fait application des dispositions du présent article, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.

« La notification reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions du présent article et mentionne le montant du loyer ainsi que le loyer médian de référence majoré ou le loyer médian de référence minoré ayant servi à le déterminer.

« En cas de désaccord ou à défaut de réponse du cocontractant saisi quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties peut saisir la commission de conciliation mentionnée à l'article 20.

« A défaut d'accord constaté par la commission, le juge peut être saisi, avant le terme du contrat. A défaut de saisine du juge, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer, éventuellement révisé sur le fondement de l'article 17-1. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour la durée définie à l'article 10, à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.

« Lorsque les parties s'accordent sur une hausse du loyer, ou lorsque cette hausse est fixée judiciairement, celle-ci s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat.

« Toutefois, cette hausse s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10 % si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans.

« La révision éventuelle résultant de l'article 17-1 s'applique à chaque valeur ainsi définie. » ;

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

a) Les mots : « la zone géographique où le niveau et l'évolution des loyers comparés à ceux constatés sur l'ensemble du territoire révèlent une situation anormale du marché locatif » sont remplacés par les mots : « les zones d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social, telles que définies à l'article 232 du code général des impôts » ;

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

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

5° L'article 19 est abrogé ;

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

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

« La compétence de la commission porte sur :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7° L'article 20-1 est ainsi modifié :

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

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

b) Le deuxième alinéa est ainsi modifié :

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

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

8° L'article 21 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa :

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

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

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

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

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

9° L'article 22 est ainsi modifié :

a) Au troisième alinéa :

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

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

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

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

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

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

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

a) Au premier alinéa :

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

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

b) Il est complété par un alinéa ainsi rédigé :

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

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

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

12° L'article 23 est ainsi modifié :

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

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

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

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

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

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

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

15° L'article 25-2 est abrogé.

Article 4

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

« Le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit informer le locataire avec un préavis de trois mois et motiver son refus de renouvellement du bail soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

« A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

« Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Ce délai court à compter du jour de la première présentation de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

« Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

« A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

« *Art. 25-2-7. - I. -* Le préfet de département fixe chaque année par arrêté, dans les zones d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants telles que définies à l'article 232 du code général des impôts, un loyer médian de référence, un loyer médian de référence majoré et un loyer médian de référence minoré par type de logement et par secteur géographique. Ces loyers médians de référence, loyer médian de référence majoré et loyer médian de référence minoré peuvent être déterminés à partir d'une majoration unitaire par mètre carré en référence aux loyers médians de référence définis au I de l'article 17 du titre I^{er}.

« Les dispositions du II de l'article 17 et de l'article 17-2 du titre I^{er} sont applicables aux logements meublés en tenant compte des loyers de référence définis à l'alinéa précédent. Pour l'application de ces articles, le complément de loyer exceptionnel tient notamment compte des équipements et services associés aux logements meublés.

« II. - Les dispositions de l'article 18 du titre I^{er} sont applicables aux logements meublés.

« III. - Lorsque le contrat prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat. L'augmentation qui en résulte ne peut dépasser la variation de l'indice de référence des loyers mentionné à l'article 17-1.

« Lorsque les parties sont convenues par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter ou d'acquisition d'équipements par le bailleur en sus de l'équipement initial, le contrat de location ou un avenant à ce contrat peut fixer une majoration de loyer consécutives à ces opérations.

« *Art. 25-2-8. -* Les charges locatives accessoires au loyer principal sont récupérées par le bailleur au choix des parties et tel que prévu par le contrat de bail :

« - soit, dans les conditions prévues à l'article 23 lorsqu'il s'agit de provision pour charges ;

« - soit, sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définies dans le contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou régularisation ultérieure.

« *Art. 25-2-9. -* La commission départementale de conciliation mentionnée à l'article 20 est compétente pour les litiges résultant de l'application des dispositions relatives aux locations de logement meublé constituant la résidence principale du locataire. »

Article 5

Au titre II de la même loi, l'article 40 est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa du I est ainsi modifié :

a) Après le mot : « dispositions » sont insérés les mots : « des sixième, neuvième, dixième, onzième et dix-septième alinéas de l'article 3, » ;

b) Après le mot : « articles » est insérée la mention : « 3-1, » ;

c) Le nombre : « 19 » est remplacé par le nombre : « 18 » ;

d) Les mots : « du premier alinéa de l'article 22, » sont supprimés ;

2° Au II, après les mots : « articles 3, » est insérée la mention : « 3-1, » ;

3° Le premier alinéa du III est ainsi modifié :

a) Après le mot : « dispositions » sont insérés les mots : « des sixième, neuvième, dixième, onzième et dix-septième alinéas de l'article 3, » ;

b) Après les mots : « des articles, » est insérée la mention : « 3-1, » ;

c) Après le nombre : « 15, » sont insérés les nombres : « 17, 17-2, 18 » ;

d) Les mots : « du paragraphe e de l'article 17 » sont remplacés par les mots : « du II de l'article 17-1 » ;

4° Au troisième alinéa du III, les mots : « deuxième et troisième » sont remplacés par les mots : « troisième à huitième » ;

5° Le quatrième alinéa du III est ainsi modifié :

a) Les mots : « des paragraphes a, b, c et d de l'article 17 » sont remplacés par les mots : « du I de l'article 17 » ;

b) Les mots : « et 19 » sont supprimés ;

c) Après le mot : « premier » sont insérés les mots : « au troisième » ;

6° Le V est ainsi modifié :

a) Les mots : « de l'article 10 » sont remplacés par les mots : « des articles 10, 17, 17-2 » ;

b) Les mots : « troisième et quatrième » sont remplacés par les mots : « troisième à huitième » ;

c) Les mots : « et des paragraphes *b* et *c* de l'article 17 » sont supprimés ;

7° Au premier alinéa du VII, les mots : « à compter du 1^{er} janvier 1997, » sont supprimés ;

8° Au deuxième alinéa du VII, les mots : « des *a*, *b*, *c* et *d* de l'article 17, des articles 18, 19 et du premier alinéa de l'article 20 » sont remplacés par les mots : « de l'article 17, du I de l'article 17-1, des articles 17-2, 18 et du premier au troisième alinéa de l'article 20 ».

Article 6

Les contrats de location en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables.

Toutefois, pour les contrats en cours mentionnés au premier alinéa de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 dans sa rédaction antérieure à la présente loi :

- les dispositions des articles 7, 14, 17-1, 20-1, 21 et 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 dans leur rédaction issue de la présente loi sont applicables ;

- les dispositions de l'article 11-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée dans leur rédaction de la présente loi leurs sont applicables pour les congés délivrés après l'entrée en vigueur de la loi.

Pour les contrats en cours mentionnés au premier alinéa de l'article L.632-1 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction antérieure à la présente loi, les dispositions des articles 6, 7 à l'exception du g, 20-1 et 25-2-9 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 dans leur rédaction issue de la présente loi sont applicables.

Article 7

L'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. 632-1* - Une location d'un logement meublé constituant la résidence principale du preneur est soumise aux dispositions du titre Ier-bis de la loi n° 86-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

« Toutefois, lorsque le bailleur est titulaire d'un bail commercial venant à expiration ou lorsque la cessation d'activité est prévue, le contrat peut être d'une durée inférieure à un an et doit mentionner les raisons et événements justificatifs.

« Si le bail commercial est renouvelé ou si l'activité est poursuivie, la durée du contrat est portée à un an.

« A peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation par l'exploitant d'un établissement recevant du public aux fins d'hébergement, aux fins de constat de résiliation ou de prononcé de la résiliation du bail d'une personne dont le logement loué meublé constitue la résidence principale est notifié, à la diligence de l'huissier de justice, au représentant de l'Etat dans le département, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins un mois avant l'audience, afin qu'il informe les services compétents, notamment les organismes chargés du service des aides au logement et le fond de solidarité pour le logement. »

CHAPITRE II METTRE EN PLACE UNE GARANTIE UNIVERSELLE DES LOYERS

Article 8

I. - Il est créé, pour les contrats de location conclus à compter du 1^{er} janvier 2016, une garantie universelle des loyers ayant pour objet de couvrir les bailleurs personnes physiques ou morales contre les risques d'impayés de loyer et de favoriser l'accès au logement.

II. - Il est créé, sous la forme d'un établissement public administratif de l'Etat, à une date fixée par décret et au plus tard le 1^{er} octobre 2014, une agence de la garantie universelle des loyers.

Cette agence est chargée :

1° De préfigurer et de mettre en place la garantie prévue au I, selon le cahier des charges suivant :

- l'application au parc locatif privé ainsi qu'il est défini au VI du présent article ;

- la substitution, pour les propriétaires, du régime de garantie au régime de cautionnement mentionné à l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, en particulier pour faciliter l'accès au logement des étudiants, des jeunes et des personnes aux revenus modestes ou précaires ;

- la définition de mesures d'accompagnement social pour les locataires dont les impayés de loyer sont couverts par la garantie ;

- l'instauration d'un régime d'encadrement financier reposant sur l'instauration de seuils de déclenchement et de plafonds fondés d'une part sur la localisation du logement et sa catégorie et relatifs d'autre part au montant ou à la durée d'octroi de la garantie ;

2° D'administrer, directement ou par l'intermédiaire d'opérateurs, ainsi que de contrôler le régime de garantie issu de cette préfiguration.

III. - L'agence est dirigée par un conseil d'administration composé de cinq représentants de l'Etat, de deux représentants de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement mentionnée à l'article L. 313-17 du code de la construction et de l'habitation et de deux personnalités qualifiées nommées à raison de leur compétence en matière de logement.

Le président du conseil d'administration est nommé par décret pris sur le rapport du ministre chargé du logement.

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

IV. - Pour l'accomplissement de sa mission, l'agence de la garantie universelle des loyers peut disposer des ressources suivantes :

1° Les contributions et subventions de l'Etat et de ses établissements publics, de l'Union européenne, des collectivités territoriales, de leurs groupements et de leurs établissements publics, de la participation des employeurs à l'effort de construction, ainsi que de toute autre personne morale publique ou privée ;

2° Les recettes fiscales affectées par la loi ;

3° Les emprunts et le produit des placements financiers qu'elle est autorisée à faire ;

4° Le produit des dons et legs ;

5° Les recettes accessoires, notamment la rémunération des services rendus aux tiers, dans des conditions fixées par le conseil d'administration ;

6° Toutes les ressources dont elle peut disposer en vertu des lois et règlements.

V. - Le début du septième alinéa de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« g) Au financement du dispositif prévu à l'article 7 de la loi n° du et au versement de compensations... (le reste sans changement) ».

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

Article 9

I. - Le titre I^{er} de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce est ainsi modifié :

1° L'article 1^{er} est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« 9° L'exercice des fonctions de syndic de copropriété dans le cadre de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. » ;

2° L'article 1-1 est ainsi modifié :

a) Au début de l'article, il est inséré deux alinéas ainsi rédigés :

« Pour l'application de la présente loi :

1° Est considérée comme relevant de l'activité de gestion immobilière, la location ou sous-location, saisonnière ou non, en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis lorsqu'elle constitue l'accessoire d'un mandat de gestion ; » ;

3° L'article 3 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « par le préfet » sont remplacés par les mots : « , pour une durée fixée par décret en Conseil d'Etat, par le président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale » ;

b) Le premier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Lorsque le président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale exerce une activité mentionnée à l'article 1^{er}, la carte est délivrée par le vice-président dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. » ;

c) Le quatrième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Ce décret définit également les conditions dans lesquelles le garant exerce une mission de contrôle sur les fonds qu'il garantit en application du présent article ; »

4° Après l'article 3, il est inséré un article 3-1 ainsi rédigé :

« Art. 3-1. - Les personnes mentionnées à l'article 1^{er}, au dernier alinéa de l'article 3 et à l'article 4, sont, à l'exception de celles visées à l'article 8-1, soumises à une obligation de formation continue. Leur carte professionnelle ne peut être renouvelée si elles ne justifient pas avoir rempli cette obligation.

« Un décret détermine la nature et la durée des activités susceptibles d'être validées au titre de obligation de formation continue, les modalités selon lesquelles elle s'accomplit, celles de son contrôle et celles de sa justification en cas de renouvellement de la carte professionnelle5° L'article 4 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, après le mot : « justifie » sont insérés les mots : « d'une compétence professionnelle, » ;

b) Après la première phrase du deuxième alinéa, il est inséré la phrase ainsi rédigée : « Ces personnes doivent contracter une assurance contre les conséquences pécuniaires de leur responsabilité civile professionnelle dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. » ;

c) Les deuxième et troisième phrases du deuxième alinéa et le troisième alinéa sont remplacés par cinq alinéas ainsi rédigés :

« En outre, elles ne peuvent :

« 1° Recevoir ou détenir, directement ou indirectement, des sommes d'argent, des biens, des effets ou des valeurs ou en disposer à l'occasion des activités visées à l'article 1^{er} de la présente loi ;

« 2° Donner des consultations juridiques ni rédiger des actes sous seing privé, à l'exception de mandats conclus au profit du titulaire de la carte professionnelle mentionnée à l'article 3;

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

« Les personnes qui, à la date d'entrée en vigueur de la loi n° du ..., disposent de l'habilitation mentionnée au premier alinéa sont réputées justifier de la compétence professionnelle mentionnée au présent article. » ;

6° L'article 4-1 est remplacé par un article ainsi rédigé :

« *Art. 4-1.* - Les personnes mentionnées à l'article 1^{er} sont tenues d'informer leurs clients dans des conditions prévues par décret en Conseil d'Etat des liens de nature capitalistique, directs ou indirects, ou juridique qu'elles pourraient avoir ou que les personnes mentionnées au dernier alinéa de l'article 3 et à l'article 4 pourraient avoir avec des établissements bancaires, des sociétés financières, ou des entreprises susceptibles d'intervenir au profit de leurs cocontractants dans l'exercice des opérations mentionnées à l'article 1^{er}. » ;

7° A l'article 5, il est inséré après les mots : « des sommes d'argent » les mots : « ne constituant ni une rémunération ni une commission » ;

8° L'article 6 est ainsi modifié :

a) Après le quatrième alinéa, il est inséré deux alinéas ainsi rédigés :

« Les moyens employés par les personnes mentionnées à l'article 1^{er} et, le cas échéant, par le réseau auquel elles appartiennent, pour diffuser auprès du public les annonces commerciales afférentes aux opérations mentionnées au 1° du même article 1^{er}.

« En outre, lorsqu'une convention comporte une clause d'exclusivité, elle précise les actions que le mandataire s'engage à réaliser pour exécuter la prestation qui lui a été confiée ainsi que les modalités selon lesquelles il rend compte au mandant des actions effectuées pour son compte, selon une périodicité déterminée par les parties. » ;

b) Le septième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « La somme versée par le mandant en application de cette clause ne peut excéder un montant fixé par décret en Conseil d'Etat. » ;

c) Avant le neuvième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« La convention conclue entre la personne qui se livre à l'activité mentionnée au 7° de l'article 1^{er} et le propriétaire du bien inscrit sur la liste ou le fichier, ou le titulaire de droits sur ce bien, comporte une clause d'exclusivité d'une durée limitée aux termes de laquelle ce dernier s'engage à ne pas confier la location ou la vente de son bien à une autre personne exerçant une activité mentionnée à l'article 1^{er}. » ;

9° Après l'article 6, il est inséré un article 6-1 ainsi rédigé :

« *Art. 6-1.* - Toute publicité effectuée par une personne visée à l'article 1^{er} et relative aux opérations mentionnées au 1° de cet article doit, quel que soit le support utilisé, mentionner le montant toutes taxes comprises de la rémunération de l'intermédiaire restant à la charge de chacune des parties. » ;

10° L'article 7 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les modalités de la non-reconduction des contrats définies par les deux premiers alinéas de l'article L. 136-1 du code de la consommation sont mentionnées de manière lisible et visible dans les conventions citées au premier alinéa de l'article 6. Lorsque ces conventions comportent une clause d'exclusivité, elles ne peuvent faire l'objet d'une reconduction tacite. » ;

11° A la première phrase de l'article 8-1, le mot : « préfet » est remplacé par les mots : « président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale » ;

12° Après l'article 8-2, il est inséré un article 8-3 ainsi rédigé :

« *Art. 8-3.* - I. - La commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières mentionnée à l'article 13-6 de la présente loi transmet à l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation toute information relative à des infractions ou manquements mentionnés à l'article L. 141-1 du code de la consommation susceptibles d'être imputables à des personnes mentionnées à l'article 1^{er} de la présente loi.

« II. - Les personnes mentionnées à l'article 1^{er} de la présente loi sont soumises à des contrôles menés par l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation, conformément à l'article L. 141-1 du code de la consommation. »

II. - Il est inséré, après le titre II de la même loi, un titre II *bis* ainsi rédigé :

« *TITRE II BIS*
« **DE L'ENCADREMENT ET DU CONTROLE DES ACTIVITES DE
« TRANSACTION ET DE GESTION IMMOBILIERES.**

« *CHAPITRE I^{ER}*
« **DU CONSEIL NATIONAL DE LA TRANSACTION ET DE LA GESTION IMMOBILIERES.**

« *Art. 13-1.* - Un Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières exerce une fonction de conseil afin de concourir au bon exercice des activités des personnes mentionnées à l'article 1^{er}.

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

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

« *CHAPITRE II*
« **DU CONTROLE DES ACTIVITES DE TRANSACTION ET DE GESTION IMMOBILIERES**

« *Art. 13-2.* - Sous réserve des dispositions leur imposant la divulgation de certaines informations, les personnes mentionnées à l'article 1^{er} respectent la confidentialité des données dont elles ont connaissance dans l'exercice de leurs activités. Ce principe ne fait pas obstacle à la communication aux copropriétaires de tout élément nécessaire au bon fonctionnement du syndicat.

« *Art. 13-3.* - Les règles constituant le code de déontologie des personnes exerçant les activités mentionnées à l'article 1^{er} sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

« *CHAPITRE III*
« **DE LA DISCIPLINE DES PERSONNES EXERÇANT DE MANIERE HABITUELLE
« DES ACTIVITES DE TRANSACTION ET DE GESTION IMMOBILIERES**

« *Art. 13-4.* - Tout manquement aux lois, règlements et obligations fixées par le code de déontologie, toute négligence grave, tout manquement à la probité ou à l'honneur des personnes mentionnées à l'article 1^{er} peut donner lieu à sanction disciplinaire.

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

« L'action disciplinaire se prescrit par cinq ans à compter de la commission des faits ou, lorsque les faits se rapportent à l'exercice professionnel, à compter de l'achèvement des activités à l'occasion desquelles ces faits ont été commis.

« *Art. 13-5.* - Il est créé des commissions régionales ou interrégionales de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières qui connaissent de l'action disciplinaire exercée à raison de faits commis dans leur ressort par les personnes mentionnées à l'article 1^{er}.

« Lorsque les faits ont été commis à l'étranger, l'action disciplinaire est portée devant la commission de contrôle dans le ressort de laquelle il a été procédé à la délivrance ou au renouvellement de la carte professionnelle.

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

« - le préfet de la région dans laquelle se trouve le siège de la commission, qui en assure la présidence, ou son représentant ;

« - un magistrat de l'ordre judiciaire ;

« - des représentants de l'Etat ;

« - un membre de professions juridiques ou judiciaires qualifié dans le domaine de l'immobilier ;

« - des personnes ayant cessé d'exercer les activités mentionnées à l'article 1^{er} ;

« - le président ou, si celui-ci exerce une activité mentionnée à l'article 1^{er}, le vice-président, de la chambre de commerce et d'industrie de région dans laquelle se trouve le siège de la commission ;

« - des personnes représentant les cocontractants des personnes mentionnées à l'article 1^{er} dans l'exercice des opérations citées au même article.

« La composition, les modalités de constitution, de saisine et de fonctionnement des commissions sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

« *Art. 13-7.* - Les commissions statuent par décision motivée dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat. Aucune sanction ne peut être prononcée sans que les griefs aient été communiqués à la personne poursuivie, que celle-ci ait été mise à même de prendre connaissance du dossier et qu'elle ait été entendue ou dûment appelée.

« *Art. 13-8.* - Les sanctions disciplinaires sont, compte tenu de la gravité des faits reprochés :

« 1° L'avertissement ;

« 2° Le blâme ;

« 3° L'interdiction temporaire d'exercer tout ou partie des activités mentionnées à l'article 1^{er} pour une durée n'excédant pas trois ans ;

« 4° L'interdiction définitive d'exercer tout ou partie des activités mentionnées à l'article 1^{er}.

« En cas d'urgence, et à titre conservatoire, le président de la commission peut prononcer la suspension provisoire de l'exercice de tout ou partie des activités d'une personne mentionnée à l'article 1^{er}. Le président en informe sans délai la commission. Cette mesure peut être ordonnée pour une durée qui ne peut excéder un mois, sauf prolongation décidée par la commission pour une durée qui ne peut excéder trois mois. La suspension ne peut être prononcée sans que les griefs aient été communiqués à l'intéressé, qu'il ait été mis à même de prendre connaissance du dossier et qu'il ait été entendu ou dûment appelé par le président de la commission.

« L'interdiction temporaire et l'interdiction définitive peuvent être assorties du sursis. Si, dans le délai de cinq ans à compter du prononcé de la sanction disciplinaire, la personne sanctionnée a commis une infraction ou une faute ayant entraîné le prononcé d'une nouvelle sanction disciplinaire, celle-ci entraîne, sauf décision motivée, l'exécution de la première peine sans confusion possible avec la seconde.

« L'avertissement, le blâme, et l'interdiction temporaire peuvent être assortis de la sanction complémentaire de l'interdiction d'être membre d'une commission de contrôle pendant dix ans au plus.

« L'avertissement et le blâme peuvent être accompagnés, pendant le délai d'un an, de mesures de contrôle et de formation soumettant la personne sanctionnée à des obligations particulières fixées dans la décision de la commission. Ces obligations peuvent également être prescrites par la commission lorsque la personne ayant fait l'objet d'une interdiction temporaire reprend ses fonctions. Le coût de ces mesures est supporté par la personne sanctionnée, qui ne peut le mettre à la charge de son mandant.

« Lorsqu'elle prononce une sanction disciplinaire, la commission peut décider de mettre à la charge de la personne sanctionnée tout ou partie des frais occasionnés par l'action disciplinaire.

« La commission communique ses décisions devenues définitives à la chambre de commerce et d'industrie territoriale ayant délivré la carte professionnelle de l'intéressé ou auprès de laquelle la déclaration préalable d'activité prévue à l'article 8-1 a été effectuée.

« Elle peut publier ses décisions dans les journaux ou supports qu'elle détermine. Les frais de publication sont à la charge des personnes sanctionnées.

« *Art. 13-9* - Les décisions des commissions de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières et de leurs présidents sont susceptibles de recours de pleine juridiction devant la juridiction administrative.

« *Art. 13-10*. - Chaque commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières crée et tient à jour un répertoire des personnes sanctionnées avec l'indication des sanctions devenues définitives.

« Les modalités et le fonctionnement du répertoire sont déterminés par décret en Conseil d'Etat pris après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés.

III. - Le titre III de la même loi est ainsi modifié :

1° L'intitulé du titre III est complété par les mots : « et administratives. » ;

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

« *a bis*) De se livrer ou prêter son concours, d'une manière habituelle, même à titre accessoire, à des opérations visées à l'article 1^{er} en méconnaissance d'une interdiction définitive ou temporaire d'exercer, définitivement prononcée en application de l'article 13-7 de la présente loi ; »

3° Après l'article 17, il est inséré un article 17-1 ainsi rédigé :

« *Art. 17-1.* - Est sanctionné par une amende administrative, prononcée par l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation, dont le montant ne peut être supérieur à 15 000 €, selon les modalités et la procédure prévues au VI de l'article L. 141-1 du code de la consommation le fait, pour une personne mentionnée à l'article 1^{er} et exerçant l'activité visée au 1° de ce même article, de mettre en location un logement constituant un habitat indigne au sens de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ou un logement frappé d'un arrêté de péril assorti d'une interdiction d'habiter prévu aux articles L. 511-1, L. 511-1-1 et L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation. Le représentant de l'Etat ou le maire transmet à l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation, à sa demande, les mesures de police arrêtées permettant de caractériser l'infraction. »

IV. - Le titre IV est ainsi modifié :

- avant l'article 19, il est inséré un article 18-1 ainsi rédigé :

« *Art. 18-1* - Les personnes mentionnées à l'article 1^{er}, qui se livrent ou prêtent leur concours à un acte de location d'un immeuble à usage d'habitation, communiquent à l'observatoire des loyers territorialement compétent des informations relatives à l'immeuble et au bail.

« La nature de ces informations et les conditions dans lesquelles elles sont transmises à l'observatoire des loyers sont définies par décret en Conseil d'Etat. »

V. - Les dispositions du I du présent article ne s'appliquent qu'aux contrats conclus postérieurement à la publication de la présente loi au *Journal officiel* de la République française.

VI. - Les dispositions du 7° et du 8° du I du présent article entrent en vigueur le premier jour du quatrième mois suivant celui de la publication de la présente loi au *Journal officiel* de la République française.

CHAPITRE IV
AMÉLIORER LA PRÉVENTION DES EXPULSIONS

Section 1
Traiter les impayés le plus en amont possible

Article 10

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

1° Au début du premier alinéa, est ajouté un : « I. - » ;

2° Après le premier alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

« Le commandement de payer reproduit, à peine de nullité, les dispositions du présent article et des trois premiers alinéas de l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement, en mentionnant la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement dont l'adresse de saisine est précisée.

« Lorsque les obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre sont garanties par un cautionnement, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze jours à compter de sa signification au locataire. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard.

« II. - A compter du 1^{er} janvier 2015, les bailleurs personnes morales autres qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ne peuvent faire délivrer, sous peine d'irrecevabilité de la demande, une assignation aux fins de constat de résiliation du bail avant l'expiration d'un délai de deux mois suivant la saisine de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue à l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. Cette saisine est réputée constituée lorsque persiste une situation d'impayé préalablement signalée dans les conditions réglementaires aux organismes payeurs des aides au logement en vue d'assurer le maintien du versement des aides mentionnées aux articles L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, et L. 542-1 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale. Cette saisine peut s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret. » ;

3° Le deuxième alinéa est ainsi modifié :

a) Au début, est ajouté un : « III. - » ;

b) A la première phrase, après les mots : « le Fonds de solidarité pour le logement, » sont insérés les mots : « la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives » ;

c) Après la première phrase est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « Cette saisine peut s'effectuer par voie électronique, selon les modalités fixées par décret. » ;

d) A la deuxième phrase, les mots : « une enquête financière et sociale » sont remplacés par les mots : « un diagnostic social et financier, », les mots : « de laquelle » sont remplacés par le mot : « duquel » et après les mots : « leurs observations » sont ajoutés les mots : « , et le transmettent au juge avant l'audience, ainsi qu'à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives » ;

e) A la dernière phrase, les mots : « à l'enquête » sont remplacés par les mots : « au diagnostic » ;

4° Après le deuxième alinéa, est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« IV. - Les dispositions des deux précédents alinéas sont applicables aux assignations tendant au prononcé de la résiliation du bail lorsqu'elle est motivée par l'existence d'une dette locative du preneur. Elles sont également applicables aux demandes reconventionnelles aux fins de constat ou de prononcé de la résiliation motivées par l'existence d'une dette locative, la notification au représentant de l'Etat incombant au bailleur. » ;

5° Au début du troisième alinéa, est ajoutée un : « V. - » ;

6° Les sixième, septième et huitième alinéas sont abrogés.

II. - Les articles L. 353-15-1 et L. 442-6-1 du code de la construction et de l'habitation sont abrogés.

Section 2

Renforcer le rôle des commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives et assurer une meilleure articulation avec les fonds de solidarité pour le logement

Article 11

I. - L'article L. 412-5 du code des procédures civiles d'exécution est ainsi modifié :

1° Les mots : « en vue de la prise en compte de la demande de relogement de l'occupant dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées prévu par la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. A défaut, le délai avant l'expiration duquel l'expulsion ne peut avoir lieu est suspendu. » sont remplacés par les mots : « afin que celui-ci informe la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue à l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et qu'il informe le ménage locataire de la possibilité de saisir la commission de médiation en vue d'une demande de relogement au titre du droit au logement opposable. A défaut de saisine par l'huissier, le délai avant l'expiration duquel l'expulsion ne peut avoir lieu est suspendu. » ;

2° Il est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Cette information peut s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret. »

II. - La loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement est ainsi modifiée :

1° L'article 7-1 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Afin d'organiser le traitement coordonné des situations d'expulsions locatives, une charte pour la prévention de l'expulsion est élaborée dans chaque département avec l'ensemble des partenaires concernés.

« Cette charte est approuvée par le comité responsable du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, et fait l'objet d'une évaluation annuelle devant ce même comité ainsi que devant la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives.

« Un décret fixe la liste des dispositions appelées à figurer dans la charte. » ;

2° Après l'article 7-1, sont insérés deux articles 7-2 et 7-3 ainsi rédigés :

« *Art. 7-2.* - Une commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives est créée dans chaque département. Cette commission a pour missions :

« - de coordonner, d'évaluer et d'orienter le dispositif de prévention des expulsions locatives défini par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et la charte pour la prévention des expulsions ;

« - de délivrer des avis et des recommandations à tout organisme ou personne susceptible de participer à la prévention de l'expulsion, ainsi qu'aux bailleurs et aux locataires concernés par une situation d'impayé ou de menace d'expulsion.

« Pour l'exercice de cette deuxième mission, elle est informée par le préfet des situations faisant l'objet d'un commandement d'avoir à libérer les locaux lui ayant été signalés conformément à l'article L. 412-5 du code des procédures civiles d'exécution.

« Elle peut être saisie par un de ses membres, par le bailleur, par le locataire, et par toute institution ou personne y ayant intérêt ou vocation.

« Elle est alertée :

« - par la commission de médiation, pour tout recours amiable au titre du droit au logement opposable fondé sur le motif de la menace d'expulsion sans relogement ;

« - par les organismes payeurs des aides au logement, en vue de prévenir leurs éventuelles suspensions par une mobilisation coordonnée des outils de prévention ;

« - par le fonds de solidarité pour le logement lorsque son aide ne pourrait pas à elle seule permettre le maintien dans les lieux ou le relogement du locataire.

« La commission émet également des avis et des recommandations en matière d'attribution d'aides financières sous forme de prêts ou de subventions, et d'accompagnement social lié au logement suivant la répartition des responsabilités prévue par la charte de prévention des expulsions locatives.

Le préfet informe la commission de toute demande de concours de la force publique mentionnée à l'article L. 153-1 du code des procédures civiles d'exécution en vue de procéder à l'expulsion.

« La commission est informée des décisions prises à la suite de ses avis. Elle est destinataire du diagnostic social et financier prévu par l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

« Les membres de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives et les personnes chargées de l'instruction des saisines sont soumis au secret professionnel dans les conditions prévues à l'article 226-13 du code pénal. Par dérogation aux dispositions du même article, les professionnels de l'action sociale et médico-sociale définie à l'article L. 116-1 du code de l'action sociale et des familles fournissent aux services instructeurs de la commission les informations confidentielles dont ils disposent et qui sont strictement nécessaires à l'évaluation de la situation du ménage au regard de la menace d'expulsion dont il fait l'objet.

« La composition et les modalités de fonctionnement de la commission, notamment du système d'information qui en permet la gestion, sont fixées par décret en Conseil d'État. »

« *Art. 7-3.* – Par dérogation aux dispositions de l'article L. 351-14 du code de la construction et de l'habitation, les compétences de la commission prévue à cet article sont exercées par les organismes payeurs de l'aide personnalisée au logement. »

III. - L'article 121 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions est abrogé.

CHAPITRE V
FACILITER LES PARCOURS DE L'HEBERGEMENT AU LOGEMENT

Section 1
Accueil, hébergement, accompagnement vers le logement

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

Article 12

Le chapitre V du titre IV du livre III du code de l'action sociale et des familles est ainsi modifié :

I. - L'article L.345-2 est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est complété par la phrase suivante : « Cette orientation est assurée par un service intégré d'accueil et d'orientation, dans les conditions définies par la convention conclue avec le représentant de l'Etat dans le département prévue par l'article L. 345-2-5. » ;

2° Les deux derniers alinéas sont supprimés.

II. - Après l'article L. 345-2-3, sont insérées les dispositions suivantes :

« *Art. L. 345-2-4.-* Afin d'assurer le meilleur traitement de l'ensemble des demandes d'hébergement et de logement formées par les personnes ou familles sans domicile ou éprouvant des difficultés particulières, en raison de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, pour accéder par leurs propres moyens à un logement et d'améliorer la fluidité entre ces deux secteurs, une convention est conclue dans chaque département entre l'Etat et une personne morale pour assurer un service intégré d'accueil et d'orientation qui a pour missions, sur le territoire départemental :

« 1° De recenser toutes les places d'hébergement, les logements en résidences sociales ainsi que les logements des organismes qui exercent les activités d'intermédiation locative ;

« 2° De gérer le service d'appel téléphonique pour les personnes ou familles mentionnées au premier alinéa ;

« 3° De veiller à la réalisation d'une évaluation sociale, médicale et psychique des personnes ou familles mentionnées au premier alinéa, de traiter équitablement leurs demandes et de leur faire des propositions d'orientation adaptées à leurs besoins transmises aux organismes susceptibles d'y satisfaire ;

« 4° De suivre le parcours des personnes ou familles mentionnées au premier alinéa prises en charge, jusqu'à la stabilisation de leur situation ;

« 5° De contribuer à l'identification des personnes prêtes à accéder à un logement, si besoin avec un accompagnement ;

« 6° D'assurer la coordination des personnes concourant au dispositif de veille sociale prévu par l'article L. 345-2 ;

« 7° De produire les données statistiques d'activité, de suivi et de pilotage du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement ;

« 8° De participer à l'observation sociale.

« *Art. L. 345-2-5.* - La convention prévue à l'article L. 345-2-4 comporte notamment :

« - les engagements de la personne morale gérant le service intégré d'accueil et d'orientation en matière d'objectifs et d'information du représentant de l'Etat et de coopération avec les services intégrés d'accueil et d'orientation d'autres départements ;

« - les modalités de suivi de l'activité du service ;

« - les modalités de participation à la gouvernance du service des personnes prises en charge ou ayant été prises en charge dans le cadre du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement ;

« - le cas échéant, les modalités d'organisation spécifiques du service eu égard aux caractéristiques et contraintes particulières propres au département ;

« - les financements accordés par l'Etat.

« *Art. L. 345-2-6.* - Pour l'exercice de ses missions, le service intégré d'accueil et d'orientation peut passer des conventions avec :

« 1° Les personnes morales de droit public ou de droit privé concourant au dispositif de veille sociale prévu par l'article L. 345-2 ;

« 2° Les personnes morales de droit public ou de droit privé assurant l'accueil, l'évaluation, le soutien, l'hébergement ou l'accompagnement des personnes ou familles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 345-2-6 ;

« 3° Les organismes qui exercent les activités d'intermédiation et de gestion locative sociale prévus à l'article L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation ;

« 4° Les logements-foyers mentionnés à l'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation accueillant les personnes ou familles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 345-2-6 du présent code ;

« 5° Les résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation accueillant les personnes ou familles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 345-2-6 du présent code ;

« 6° Les dispositifs spécialisés d'hébergement et d'accompagnement ;

« 7° Les bailleurs sociaux ;

« 8° Les organismes agréés mentionnés aux 1° et 2° de l'article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation ;

« 9° Les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ;

«10° Les agences régionales de santé, les établissements de santé et les établissements médico-sociaux.

« *Art L. 345-2-7.* - Lorsqu'elles bénéficient d'un financement de l'Etat, les personnes morales assurant un hébergement et les pensions de famille :

« 1° Mettent à disposition du service intégré d'accueil et d'orientation leurs places d'hébergement et l'informent de toutes les places vacantes ou susceptibles de l'être ;

« 2° Mettent en œuvre les propositions d'orientation du service intégré d'accueil et d'orientation et, si elles refusent l'admission proposée, en informent le service en justifiant les motifs retenus.

« Les personnes morales assurant un hébergement peuvent admettre, en urgence, les personnes en situation de détresse médicale, psychique et sociale sous réserve d'en informer le service intégré d'accueil et d'orientation.

« *Art. L. 345-2-8.* - Lorsqu'ils bénéficient d'un financement de l'Etat, les organismes qui exercent des activités d'intermédiation et de gestion locative sociale, prévus à l'article L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation, les logements-foyers mentionnés à l'article L. 633-1 autres que les pensions de famille et les résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l'article L. 631-11 du même code accueillant les personnes ou familles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 345-2-4, autres que les pensions de famille :

« 1° Informent le service intégré d'accueil et d'orientation des places vacantes ou susceptibles de l'être ;

« 2° Examinent les propositions d'orientation du service intégré d'accueil et d'orientation et les mettent en œuvre selon les procédures qui leur sont propres.

« *Art. L. 345-2-9.* - En Ile-de-France, le représentant de l'Etat dans la région, dans le cadre d'une conférence régionale, coordonne l'action des services intégrés d'accueil et d'orientation de chaque département.

« Pour les autres régions métropolitaines, le représentant de l'Etat dans la région détermine les modalités de coordination des services intégrés d'accueil et d'orientation de chaque département. Cette coordination peut prendre la forme d'une conférence régionale.

III. - A l'article L. 345-4, les mots : « à l'article L. 345-3. » sont remplacés par les mots : « aux articles L. 345-2-4 et L. 345-3 ; » et il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« 3° Après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés, les informations et données échangées entre l'Etat et les personnes morales participant à la prise en charge des personnes sans domicile. ».

Sous-section 2

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

Article 13

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

1° A l'article L. 301-3, les mots : « comité régional de l'habitat » sont remplacés par les mots : « comité régional de l'habitat et de l'hébergement » et les mots : « conseil départemental de l'habitat » sont remplacés par les mots : « conseil départemental de l'habitat et de l'hébergement »;

2° Aux articles L. 302-2, L. 302-3, L. 302-9, L. 302-9-1, L. 302-12, L. 302-13, le titre du chapitre IV du titre VI du livre III, les articles L. 441-10 et L. 443-7, les mots : « comité régional de l'habitat » sont remplacés par les mots : « comité régional de l'habitat et de l'hébergement » ;

3° A l'article L.364-1, les mots : « comité régional de l'habitat » sont remplacés par les mots : « comité régional de l'habitat et de l'hébergement », les mots : « , à Mayotte et à Saint-Martin » sont remplacés par les mots : « et à Mayotte », les mots : « conseil départemental de l'habitat » sont remplacés par les mots : « conseil départemental de l'habitat et de l'hébergement » et après les mots : « aux besoins en matière d'habitat » sont ajoutés les mots : « et d'hébergement ».

Article 14

I. - Les dispositions du I de l'article L. 312-5-3 du code de l'action sociale et des familles sont remplacées par les dispositions suivantes :

« I. - Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées prévu par la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement définit, de manière territorialisée, les mesures destinées à répondre aux besoins en logement et en hébergement des personnes prises en charge par le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement. »

II. - La loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement est ainsi modifiée :

1° Après l'article 1^{er} sont insérées les dispositions suivantes :

« Art. 1-1. - Constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé.

« Sont constitutifs d'un habitat informel les locaux ou installations à usage d'habitation édifiés majoritairement sans droit ni titre sur le terrain d'assiette, dénués d'alimentation en eau potable ou de réseaux de collecte des eaux usées et des eaux pluviales ou de voiries ou équipements collectifs propres à en assurer la desserte, la salubrité et la sécurité dans des conditions satisfaisantes.

« Est en situation de précarité énergétique au titre de la présente loi une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat. » ;

2° L'intitulé du chapitre I^{er} est remplacé par l'intitulé suivant : « Des plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées » ;

3° Les articles 2 à 4 sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Art. 2. - Les mesures destinées à permettre aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation d'accéder à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir et d'y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques font l'objet, dans chaque département, d'un plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.

« Ce plan départemental inclut les mesures destinées à répondre aux besoins en logement et en hébergement des personnes prises en charge par le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement, conformément aux dispositions de l'article L. 312-5-3 du code de l'action sociale et des familles ainsi que les besoins en logement des personnes et familles hébergées dans des établissements ou services relevant du schéma d'organisation sociale et médico-sociale prévu à l'article L. 312-4 du même code. Il comprend également des mesures destinées à lutter contre la précarité énergétique.

« En Ile-de-France, une commission du comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation est chargée d'assurer la coordination des plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées. Elle réunit, sous la présidence du représentant de l'Etat dans la région, le président du conseil régional, les représentants de l'Etat dans les départements et les présidents de conseils généraux.

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

« Le comité responsable du plan associe à l'élaboration du plan les communes ou leurs groupements ainsi que les autres personnes morales concernées, notamment les associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées et les associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement, les organismes qui exercent des activités de maîtrise d'ouvrage, des activités d'ingénierie sociale, financière et technique et des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale disposant des agréments définis aux articles L. 365-2 à L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation, les caisses d'allocations familiales, les caisses de mutualité sociale agricole, les distributeurs d'eau et les fournisseurs d'énergie, les opérateurs de services téléphoniques, les bailleurs publics ou privés, les collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction et des personnes intéressées. Il peut également les associer à la mise en œuvre du plan et confier pour partie celle-ci à des instances locales, en tenant compte du périmètre des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat.

« Le comité responsable du plan dispose de tous les éléments d'information relatifs aux demandes enregistrées dans le système national d'enregistrement prévu à l'article L. 441-2-1 du code de la construction et de l'habitation.

« Les autorités publiques compétentes et les organismes payeurs des aides personnelles au logement transmettent au comité responsable du plan les mesures de police arrêtées et les constats de non-décence effectués ainsi que l'identification des logements, installations et locaux repérés comme indignes et non décents.

« Le comité responsable du plan met en place un observatoire des logements indignes et des locaux impropres à l'habitation, des logements considérés comme non décents à la suite d'un contrôle des organismes payeurs des aides personnelles au logement, ainsi que des terrains supportant un habitat informel et des secteurs d'habitat informel en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à Mayotte et à La Réunion, afin d'élaborer les actions de résorption correspondantes. Y figurent les noms des propriétaires.

« Afin de mettre en œuvre la politique de lutte contre l'habitat indigne, les comités transmettent chaque année au ministre chargé du logement et, pour la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion, au ministre chargé de l'outre-mer, les données statistiques agrégées relatives au stock de locaux, installations ou logements figurant dans l'observatoire ainsi que le nombre de situations traitées au cours de l'année.

« Le comité responsable du plan émet un avis sur les accords prévus aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2 du code de la construction et de l'habitation.

« *Art. 4.* - I. - Le plan départemental est établi pour une durée maximale de six ans. Il est révisé selon les modalités prévues pour son élaboration.

« II. - Le plan départemental est fondé sur une évaluation des besoins des personnes mentionnées à l'article 2, notamment celles, énumérées par l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation, au profit desquelles priorité doit être donnée pour l'attribution de logement. Il évalue également les besoins des personnes dont la difficulté d'accès ou de maintien dans un logement provient de difficultés financières ou du cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale. Il prend également en compte les besoins des personnes victimes de violences au sein de leur couple ou de leur famille, menacées de mariages forcés ou contraintes de quitter leur logement après des menaces de violence ou des violences effectivement subies. Ces situations sont prises en compte sans que la circonstance que les personnes concernées bénéficient d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple ou qu'elles en soient propriétaires puisse y faire obstacle.

« Cette évaluation est territorialisée et tient notamment compte du périmètre des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat.

« Sont en outre identifiés en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à Mayotte et à La Réunion, les terrains supportant un habitat informel et les secteurs d'habitat informel.

« III. - Le plan établit les priorités au niveau départemental, d'une part, en incluant les personnes reconnues prioritaires en application des dispositions des I et II de l'article L. 441-2-3-1 et des dispositions du II de l'article L. 521-3-1 du code de la construction et de l'habitation et, d'autre part, en tenant compte des critères mentionnés à l'article L. 441-1 du même code.

« IV - Le plan fixe, de manière territorialisée, en tenant compte des programmes locaux de l'habitat et des bassins d'habitat, les objectifs à atteindre pour assurer aux personnes et familles visées par le plan la mise à disposition durable d'un logement et garantir la mixité sociale des villes et des quartiers, ainsi que les objectifs à atteindre en matière d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement des personnes sans domicile. A cette fin, il définit les mesures adaptées concernant :

« a) Le suivi des demandes de logement des personnes et familles visées par le plan ;

« b) La création ou la mobilisation d'une offre adaptée de logement et d'hébergement ;

« c) Les principes propres à améliorer la coordination des attributions prioritaires de logements ;

« d) La prévention des expulsions locatives, ainsi que les actions d'enquête, de diagnostic et d'accompagnement social correspondantes ;

« e) La contribution des fonds de solidarité pour le logement à la réalisation des objectifs du plan ;

« f) La résorption des logements indignes, des logements non décentes, des locaux impropres à l'habitation et, s'il y a lieu, des secteurs d'habitat informel ;

« g) La mobilisation de logements dans le parc privé, selon des modalités concertées et cohérentes, comprenant notamment le recours aux actions d'intermédiation locative ;

« h) Les objectifs de développement ou d'évolution de l'offre existante d'hébergement ou de logement relevant du secteur de l'accueil, de l'hébergement et de l'accompagnement vers l'insertion et le logement ;

« i) L'offre globale de services d'accompagnement vers et dans le logement ainsi que les modalités de répartition entre les partenaires du plan de la réalisation et du financement des diagnostics sociaux et des actions d'accompagnement vers et dans le logement.

« Art. 4-1. - Le plan départemental est adopté conjointement par le président du conseil général et le représentant de l'Etat dans le département après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement et, dans les départements d'outre-mer, des conseils départementaux de l'habitat et de l'hébergement prévus à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi que du conseil départemental d'insertion. Il est rendu public.

« Art. 4-2. - Le président du conseil général présente annuellement au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées le bilan d'activité du fonds de solidarité pour le logement ainsi que la contribution des services sociaux du Conseil général à l'accompagnement social lié au logement, aux enquêtes sociales et aux diagnostics sociaux. »

III. - L'adoption du premier plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées intervient à la date à laquelle prend fin le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées en cours à la date de publication de la présente loi, ou, si elle est plus proche, celle à laquelle prend fin le plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile, et, au plus tard, à l'expiration d'un délai de trois ans suivant la publication de la présente loi. »

Article 15

La loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement est ainsi modifiée :

1° Au dernier alinéa de l'article 5, les mots « à l'article 4 » sont remplacés par les mots « à l'article 3 » ;

2° L'article 6 est ainsi modifié :

a) Le troisième alinéa est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« Le fonds de solidarité pour le logement, dans les conditions définies par son règlement intérieur, accorde notamment des aides au titre des dettes de loyer et de facture d'énergie, d'eau et de téléphone, y compris dans le cadre de l'accès à un nouveau logement. » ;

b) Au septième alinéa, après les mots : « à la recherche d'un logement. », sont insérés les mots : « Ces mesures comprennent notamment l'accompagnement des ménages dans la recherche d'un logement et les diagnostics sociaux concernant les ménages menacés d'expulsion. » ;

c) Au huitième alinéa, les mots : « Ces aides » sont remplacés par les mots : « Les aides du fonds de solidarité » ;

d) Au neuvième alinéa, les mots : « à l'article 4 » sont remplacés par les mots : « à l'article 3 » ;

e) Au onzième alinéa, les mots : « peut également accorder une aide destinée à financer les suppléments » sont remplacés par les mots : « , dans les conditions définies par son règlement intérieur, accorde également une aide destinée à financer tout ou partie des suppléments » ;

3° Au premier alinéa de l'article 6-1, les mots : « définies à l'article 4 » sont remplacés par les mots : « définies au III de l'article 4 » et les mots : « du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées visé à l'article 4 » sont remplacés par les mots : « du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées prévu par les dispositions de l'article 3 » ;

4° Au premier alinéa de l'article 6-2, les mots : « la commission mentionnée à l'article L. 351-14 du code de la construction et de l'habitation » sont remplacés par les mots : « la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives, par toute instance du plan » ;

5° Au dernier alinéa de l'article 6-3, les mots : « au premier alinéa de l'article 3 » sont remplacés par les mots : « au deuxième alinéa de l'article 3 ».

Article 16

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

1° Aux articles L. 302-1, L. 441-1-2 et L. 441-2-3, les mots : « plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées » sont remplacés par les mots : « plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées » ;

2° Au cinquième alinéa de l'article L. 302-1, les mots : « du troisième alinéa de l'article 4 » sont remplacés par les mots : « de l'article 1-1 » ;

3° Au troisième alinéa de l'article L. 441-1-1 et au deuxième alinéa de l'article L. 441-1-2, les mots : « au deuxième alinéa de l'article 4 » sont remplacés par les mots : « à l'article 4 » ;

4° Au troisième alinéa du VII de l'article L. 441-2-3, les mots : « quinzième alinéa de l'article 4 » sont remplacés par les mots : « cinquième alinéa de l'article 3 » ;

II. - Au premier alinéa du I de l'article L. 851-1 du code de la sécurité sociale et au deuxième alinéa de l'article L. 261-5 du code de l'action sociale et des familles, les mots : « au deuxième alinéa de l'article 4 » sont remplacés par les mots « à l'article 4 ».

III - A l'article L. 124 B du livre des procédures fiscales, la référence à l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 est remplacée par la référence à l'article 3 de cette même loi.

IV. - Au I de l'article 9 de la loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer, les mots : « au deuxième alinéa du g de l'article 4 » sont remplacés par les mots : « à l'article 1-1 ».

Sous-section 3

Développer la participation des personnes accueillies ou accompagnées

Article 17

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

I. - Au chapitre I^{er} du titre I^{er} du livre I^{er}, après l'article L. 115-2, est inséré un article L. 115-2-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 115-2-1.* - La définition, le suivi et l'évaluation du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement des personnes sans domicile sont réalisés selon des modalités qui assurent une participation des personnes prises en charge par le dispositif ou l'ayant été.

« Les instances de concertation permettant d'assurer cette participation ainsi que leurs modalités d'organisation sont précisées par décret. »

II. - Au chapitre I^{er} du titre I^{er} du livre III, après le premier alinéa de l'article L. 311-6, est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les dispositions du présent article s'appliquent également aux établissements et services assurant l'accueil, l'évaluation, le soutien, l'hébergement et l'accompagnement des personnes ou familles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 345-2-4 et ne relevant pas du régime du 8° du I de l'article L. 312-1. »

Section 2
Améliorer les dispositifs relatifs au droit au logement opposable

Article 18

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

I. - L'article L. 441-2-3 est ainsi modifié :

1° Au huitième alinéa du II, après les mots : « dans les conditions prévues à l'article L. 321-10 » sont insérés les mots : «, ou un logement appartenant aux organismes définis à l'article L. 411-2 loué à une personne morale aux fins d'être sous-loué à titre transitoire dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 442-8-3 » ;

2° Le dixième alinéa du II est complété par une phrase ainsi rédigée : « En cas de refus de l'organisme de signer un bail à son nom avec un sous-locataire occupant le logement dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 442-8-3 au terme de la période transitoire, le représentant de l'Etat dans le département peut procéder à l'attribution du logement à l'occupant qui devient locataire en titre en lieu et place de la personne morale locataire. »

II. - Le quatrième alinéa de l'article L. 442-8-2 est complété par une phrase ainsi rédigée : « L'offre de logement définitif peut consister en l'attribution du logement occupé au sous-locataire aux fins de signature d'un bail à son nom. »

III. - Les dispositions de l'article L. 442-8-3 sont remplacées par les dispositions suivantes :

« Lorsque des logements appartenant aux organismes définis à l'article L. 411-2 sont loués à une personne morale aux fins d'être sous-loués à titre transitoire aux personnes reconnues prioritaires et auxquelles un logement doit être attribué en urgence en application de l'article L. 441-2-3 ou aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, une convention annexée au contrat de sous-location est conclue entre l'organisme défini à l'article L. 411-2, la personne morale locataire et le sous-locataire.

« Cette convention règle les conditions dans lesquelles le sous-locataire pourra conclure un bail avec l'organisme défini à l'article L. 411-2, dans le respect des obligations locatives définies à l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et des dispositions de l'article R. 441-1.

« Elle prévoit également l'organisation d'un examen périodique contradictoire de la situation du sous-locataire afin d'évaluer sa capacité à assumer les obligations résultant d'un bail à son nom, selon des modalités déterminées par décret. Deux mois avant l'échéance de cette période d'examen dont la durée est fixée dans la convention, l'organisme défini à l'article L. 411-2 fait savoir au représentant de l'Etat dans le département où est situé le logement s'il proposera un bail au sous-locataire et, dans la négative, les motifs de cette décision. »

Article 19

Le deuxième alinéa du III de l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Le représentant de l'Etat dans le département désigne chaque demandeur au service intégré d'accueil et d'orientation prévu par l'article L. 345-2-4 du code de l'action sociale et des familles aux fins de l'orienter vers un organisme disposant de places d'hébergement, de logements de transition ou de logements dans un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale correspondant à ses besoins et qui sera chargé de l'accueillir dans le délai fixé par le représentant de l'Etat. L'organisme donne suite à la proposition d'orientation dans les conditions prévues aux articles L. 345-2-6 et L. 345-2-7 du code de l'action sociale et des familles. En cas d'absence d'accueil dans le délai fixé, le préfet désigne le demandeur à un tel organisme aux fins de l'héberger ou de le loger. Au cas où l'organisme vers lequel la personne a été orientée ou à qui elle a été désignée refuse de l'héberger ou de la loger, le représentant de l'Etat dans le département procède à l'attribution d'une place d'hébergement ou d'un logement de transition ou d'un logement dans un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale correspondant à ses besoins. Le cas échéant, cette attribution s'impute sur les droits à réservation du représentant de l'Etat. En Ile-de-France, il peut aussi demander au représentant de l'Etat d'un autre département d'effectuer une telle proposition ; en cas de désaccord, la proposition est faite par le représentant de l'Etat au niveau régional. »

Article 20

Le IV de l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation est complété par un second alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque la commission de médiation, saisie d'une demande d'hébergement ou de logement dans un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale dans les conditions prévues au III, estime qu'un tel accueil n'est pas adapté et qu'une offre de logement doit être faite, elle peut, si le demandeur remplit les conditions fixées par les deux premiers alinéas du II, le désigner comme prioritaire pour l'attribution d'un logement en urgence et transmettre au représentant de l'Etat dans le département cette demande aux fins de logement, dans le délai fixé au cinquième alinéa du II. »

Section 3

Simplifier les règles de domiciliation

Article 21

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

1° A l'article L. 252-2, les mots : « soit auprès d'un organisme agréé à cet effet par le représentant de l'Etat dans le département soit auprès d'un centre communal ou intercommunal d'action sociale. » sont remplacés par les mots : « dans les conditions prévues au chapitre IV du titre VI du livre II du présent code. » ;

2° Le premier alinéa de l'article L. 264-1 est ainsi modifié :

a) Les mots : « à l'exception de l'aide médicale de l'Etat mentionnée à l'article L. 251-1 » sont remplacés par les mots : « à l'exercice des droits civils, à l'admission au séjour au titre de l'asile en application de l'article L. 741-1 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile, » ;

b) Les mots : « aide juridique » sont remplacés par les mots : « aide juridictionnelle ».

3° Au troisième alinéa de l'article L. 264-2, après les mots : « du droit d'asile », sont insérés les mots : « , à moins qu'elle sollicite l'aide médicale de l'Etat mentionnée à l'article L. 251-1, ou son admission au séjour au titre de l'asile en application de l'article L. 741-1 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile ou l'aide juridictionnelle sur le fondement du troisième ou du quatrième alinéa de l'article 3 de la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique » ;

4° L'article L. 264-10 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. L. 264-10.* - Les conditions d'application du présent chapitre sont déterminées par décret, à l'exception de celles relatives à la domiciliation des personnes qui sollicitent leur admission au séjour au titre de l'asile en application de l'article L. 741-1 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile ainsi que celles de l'article L. 264-4, qui sont déterminées par décret en Conseil d'Etat. »

II. - A l'article 102 du code civil, il est inséré après le premier alinéa un alinéa ainsi rédigé :

« Le lieu d'exercice des droits civils d'une personne sans domicile stable est celui où elle a fait élection de domicile dans les conditions prévues par l'article L. 264-1 du code de l'action sociale et des familles. »

CHAPITRE VI

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

Article 22

Au livre II du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un titre préliminaire ainsi rédigé :

« TITRE PRELIMINAIRE « LES SOCIETES D'HABITAT PARTICIPATIF

« *Art. L. 200-1.* - Les sociétés d'habitat participatif sont des sociétés qui permettent à leurs associés de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis.

« Elles peuvent prendre la forme d'une coopérative d'habitants ou d'une société d'autopromotion prévues aux chapitres I^{er} et II du présent titre.

« CHAPITRE I^{ER}
« LES COOPERATIVES D'HABITANTS

« *Art. L. 201-1.* - Les sociétés coopératives d'habitants sont des sociétés à capital variable régies, sous réserve des dispositions du présent chapitre, par les dispositions des articles L. 231-1 à L. 231-8 du code de commerce et des titres I^{er}, II, II *ter*, III et IV de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 modifiée portant statut de la coopération. Elles peuvent être valablement constituées sous les différentes formes prévues par la loi.

« *Art. L. 201-2.* - Elles ont pour objet de fournir à leurs associés personnes physiques la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et de contribuer au développement de leur vie collective dans les conditions prévues au présent article. Pour cela elles peuvent :

« 1° Acquérir un ou plusieurs terrains ou des droits réels permettant de construire ;

« 2° Construire ou acquérir des immeubles à usage principal d'habitation destinés à leurs associés ;

« 3° Attribuer la jouissance de ces logements à leurs associés personnes physiques au moyen du contrat coopératif mentionné à l'article L. 201-8 ;

« 4° Gérer, entretenir et améliorer lesdits immeubles ;

« 5° Entretien et animer des lieux de vie collective ;

« 6° Offrir des services à leurs associés et, à titre accessoire, à des tiers non associés.

« Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions dans lesquelles il peut être dérogé à l'obligation d'établir sa résidence principale dans l'immeuble de la société coopérative régie par l'article L. 201-1.

« *Art. L. 201-3.* - Les statuts peuvent prévoir que la coopérative d'habitants admette des tiers non associés à bénéficier de ses services selon des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces opérations font l'objet d'une comptabilité spéciale permettant de connaître le résultat de cette activité.

« Le chiffre d'affaires correspondant ne peut excéder un pourcentage du capital social ou du chiffre d'affaires de la société déterminé par décret en Conseil d'Etat.

« *Art. L. 201-4.* - Les statuts prévoient que les parts sociales ne peuvent être cédées ou remboursées avant l'attribution en jouissance des logements. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions permettant de déroger à cette durée.

« *Art. L. 201-5. - I. -* Le prix maximum de cession des parts sociales des sociétés coopératives est limité au montant nominal de ces parts sociales, augmenté d'une majoration qui, dans la limite d'un plafond prévu par les statuts, est notamment indexée sur le taux d'intérêt servi au détenteur d'un livret A. Toute modification de cette clause nécessite une décision à l'unanimité des associés.

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

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

« Toutefois, si l'associé démissionnaire présente un nouvel associé solvable et acceptant, cette autorisation ne peut être refusée que pour un motif sérieux et légitime. L'assemblée générale n'est pas tenue d'accepter comme associé la personne proposée par le démissionnaire et peut accepter sa démission en agréant une autre personne sans avoir à motiver sa décision. En cas de refus injustifié, la démission peut être autorisée par le juge saisi dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus.

« II. - Le prix maximum de remboursement des parts sociales des sociétés coopératives, en cas de retrait, est limité au montant nominal de ces parts sociales, augmenté d'une majoration qui, dans la limite d'un plafond prévu par les statuts, est notamment indexée sur le taux d'intérêt servi au détenteur d'un livret A. Ce montant ne peut excéder le prix maximum de cession des parts sociales défini au premier alinéa du présent article.

« III. - L'exclusion d'un associé ne peut être prononcée par l'assemblée générale que pour un motif sérieux et légitime. La valeur de remboursement des parts sociales de l'associé exclu est limitée au montant nominal de ces parts sociales, augmenté d'une majoration, qui, dans la limite d'un plafond prévu par les statuts, est indexée sur le taux d'intérêt servi au détenteur d'un livret A. L'associé exclu dispose d'un recours devant le juge saisi dans le délai d'un mois à compter du jour où il a reçu notification de cette décision.

« IV. - L'associé démissionnaire, exclu ou qui cède ses parts sociales ne supporte pas la quote-part des pertes afférentes aux amortissements de l'ensemble immobilier.

« Les sommes versées par l'associé démissionnaire ou l'associé exclu, au titre de la libération de ses parts sociales sont remboursées à cet associé, après déduction des charges et frais occasionnés à la société par la démission ou l'exclusion de l'associé. L'appréciation du montant de ces charges et frais peut faire l'objet d'une évaluation forfaitaire faite par les statuts dans les limites fixées par décret en Conseil d'Etat.

« *Art. L. 201-6. -* La société coopérative d'habitants constitue des provisions pour gros travaux d'entretien et de réparation, pour vacance des logements et pour impayés de la redevance, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

« *Art. L. 201-7. -* Les associés sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun. Un règlement est adopté par l'assemblée générale des associés avant toute entrée dans les lieux et prévoit notamment les modalités de répartition de ces charges entre les associés. Ce règlement est annexé au contrat coopératif prévu à l'article L. 201-8.

« *Art. L. 201-8.* - Un contrat coopératif est conclu entre la société coopérative d'habitants et chaque associé coopérateur avant l'entrée en jouissance de ce dernier. Ce contrat confère à l'associé coopérateur un droit de jouissance sur un logement et mentionne notamment :

« 1° La désignation et la description du logement dont l'associé coopérateur a la jouissance et des espaces destinés à un usage commun des associés coopérateurs ;

« 2° Les modalités d'utilisation des espaces mentionnés au 1° du présent article ;

« 3° La date d'entrée en jouissance ;

« 4° L'absence de maintien de plein droit dans les lieux prévue à l'article L. 201-9 ;

« 5° Une estimation du montant de la quote-part des charges mentionnées à l'article L. 201-7 que l'associé coopérateur devra acquitter pour la première année d'exécution du contrat ;

« 6° Le montant de la redevance mise à la charge de l'associé coopérateur, sa périodicité et, le cas échéant, ses modalités de révision. Le contrat coopératif précise à ce titre :

« *a)* La valeur de la partie correspondant à la jouissance du logement, appelée fraction locative ;

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

« *Art. L. 201-9.* - I. - En cas de décès d'un associé coopérateur, ses héritiers ou légataires disposent d'un délai de deux ans pour signer un contrat coopératif.

« II. La perte de la qualité d'associé coopérateur pour quelque cause que ce soit entraîne la cessation du contrat coopératif mentionné à l'article L. 201-8 et emporte de plein droit la perte du droit de jouissance.

« *Art. L. 201-10.* - La société coopérative d'habitants fait procéder périodiquement, sous le nom de révision coopérative, à l'examen de sa situation technique et financière et de sa gestion dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

« *Art. L. 201-11.* - Par dérogation à l'article 19 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 modifiée portant statut de la coopération, en cas de dissolution, l'actif net subsistant après extinction du passif et remboursement du capital effectivement versé sous réserve de l'application des dispositions des articles 16 et 18 de ladite loi, est dévolu par décision de l'assemblée générale à d'autres coopératives d'habitants régies par les dispositions du présent code ou à une union les fédérant ou à tout organisme d'intérêt général destiné à aider à leur financement initial ou à garantir l'achèvement de la production de logement.

« *Art. L. 201-12.* - Les troisième et quatrième alinéas de l'article 16, l'article 17 et le deuxième alinéa de l'article 18 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 modifiée portant statut de la coopération ne sont pas applicables aux sociétés régies par le présent chapitre.

« CHAPITRE II
« LES SOCIÉTÉS D'AUTOPROMOTION

« Art. L. 202-1. - Les sociétés d'autopromotion sont des sociétés à capital variable régies, sous réserve des dispositions du présent chapitre, par les dispositions des articles L. 231-1 à L. 231-8 du code de commerce. Elles peuvent être valablement constituées sous les différentes formes prévues par la loi.

« Art. L. 202-2. - Elles ont pour objet d'attribuer aux associés personnes physiques la propriété ou la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et d'entretenir et animer les lieux de vie collective qui y sont attachés. Pour cela elles peuvent :

« 1° Acquérir un ou plusieurs terrains ou des droits réels permettant de construire ;

« 2° Acquérir ou construire des immeubles à usage d'habitation en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance à titre de résidence principale ;

« 3° Gérer, entretenir et améliorer les immeubles leur appartenant ainsi que les lieux de vie collective qu'ils comportent.

« Dès la constitution de la société, les statuts optent pour l'attribution en jouissance ou pour l'attribution en propriété.

« Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions dans lesquelles il peut être dérogé à l'obligation d'établir sa résidence principale dans l'immeuble de la société régie par l'article L. 202-1.

« Art. L. 202-3. - Un état descriptif de division annexé aux statuts délimite les lots et diverses parties de l'immeuble en distinguant celles qui sont communes de celles qui sont à usage privatif. S'il y a lieu, il fixe la quote-part des parties communes afférentes à chaque lot. Les statuts divisent les droits composant le capital social en groupes et affectent à chacun d'eux l'un des lots définis par l'état descriptif de division pour être attribué au titulaire du groupe considéré.

« En cas d'attribution en propriété, un règlement précise la destination des parties réservées à l'usage privatif des associés et, s'il y a lieu, celle des parties communes affectées à l'usage de tous les associés ou de plusieurs d'entre eux.

« Si l'attribution en propriété d'une ou plusieurs fractions de l'immeuble doit emporter l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le règlement est établi en conformité de cette loi et est annexé aux statuts de la société.

« En cas d'attribution en jouissance, un règlement en jouissance délimite les diverses parties de l'immeuble en distinguant celles qui sont communes de celles qui sont à usage privatif. Il précise la destination des parties destinées à un usage privatif et, s'il y a lieu, celle des parties communes affectées à l'usage de tous les associés ou de plusieurs d'entre eux. Ce règlement en jouissance est annexé aux statuts.

« L'état descriptif de division et les règlements mentionnés au présent article ainsi que les dispositions corrélatives des statuts sont adoptés avant tout commencement des travaux de construction.

« *Art. L. 202-4.* - Les associés sont tenus de répondre aux appels de fonds nécessités par la construction de l'immeuble en proportion de leurs droits dans le capital.

« *Art. L. 202-5.* - L'associé qui ne satisfait pas aux obligations auxquelles il est tenu envers la société en vertu de l'article L. 202-4 ne peut prétendre ni à entrer en jouissance de la fraction de l'immeuble à laquelle il a vocation, ni à se maintenir dans cette jouissance, ni à obtenir l'attribution en propriété de ladite fraction.

« Les droits sociaux appartenant à l'associé défaillant peuvent, un mois après une sommation de payer restée sans effet, être mis en vente publique sur autorisation de l'assemblée générale prise à la majorité des deux tiers des droits sociaux et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés. Nonobstant toute disposition contraire des statuts, les parts ou actions détenues par les associés à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour de l'assemblée ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

« Cette mise en vente est notifiée à l'associé défaillant et publiée dans un des journaux d'annonces légales du lieu du siège social. Si l'associé est titulaire de plusieurs groupes de droits sociaux donnant vocation à des parties différentes de l'immeuble, chacun de ces groupes pourra être mis en vente séparément.

« La vente a lieu pour le compte et aux risques de l'associé défaillant, qui sera tenu, vis-à-vis de la société, des appels de fonds mis en recouvrement antérieurement à la vente. Les sommes produites par l'adjudication seront affectées par privilège au paiement des sommes dont cet associé sera redevable à la société. Ce privilège l'emporte sur toutes les sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux du défaillant. Si des nantissements ont été constitués sur les parts ou actions vendues en application du présent article, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la société ni à l'adjudicataire des droits sociaux.

« *Art. L. 202-6.* - Les droits des associés dans le capital social doivent être proportionnels à la valeur des biens auxquels ils ont vocation par rapport à la valeur de l'ensemble telles que lesdites valeurs résultent de la consistance, de la superficie, de la situation et des possibilités d'utilisation des biens appréciées au jour de l'affectation à des groupes de droits sociaux déterminés.

« *Art. L. 202-7.* - Les associés sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs en fonction de l'utilité relative que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot mentionné à l'article L. 202-3.

« Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes et des espaces communs proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots. Ces valeurs résultent de la consistance, de la superficie et de la situation des lots.

« Le règlement de copropriété ou le règlement de jouissance prévu à l'article L. 202-3 fixe la quote-part qui incombe à chaque lot dans chacune des catégories de charges ; à défaut, il indique les bases selon lesquelles la répartition est faite pour une ou plusieurs catégories de charges.

« Les dispositions de l'article L. 202-5 sont applicables à l'exécution par les associés des obligations dont ils sont tenus envers la société en vertu du présent article.

« Un associé peut demander au juge la révision, pour l'avenir, de la répartition des charges visées au présent article si la part correspondant à son lot est supérieure de plus d'un quart ou si la part correspondant à un autre lot est inférieure de plus d'un quart, dans l'une ou l'autre des catégories de charges, à celle qui résulterait d'une répartition conforme à l'alinéa premier ci-dessus. Si l'action est reconnue fondée, le juge procède à la nouvelle répartition.

« Pour les décisions concernant la gestion ou l'entretien de l'immeuble, les associés votent avec un nombre de voix proportionnel à leur participation dans les dépenses qu'entraînera l'exécution de la décision, nonobstant toute disposition contraire. En outre, lorsque le règlement prévu à l'article L. 202-3 met à la charge de certains associés seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, seuls ces associés prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

« *Art. L. 202-8.* - Chaque associé dispose d'un nombre de voix qui est ainsi déterminé dans les statuts :

« 1° Soit chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de parts qu'il détient dans le capital social ;

« 2° Soit chaque associé dispose d'une voix.

« *Art. L. 202-9.* - I. - Lorsque les statuts de la société prévoient des attributions en jouissance, nonobstant toute clause contraire des statuts, un associé peut se retirer d'une société d'autopromotion après autorisation de l'assemblée générale des associés.

« Toutefois, si l'associé démissionnaire présente un nouvel associé solvable et acceptant, cette autorisation ne peut être refusée que pour un motif sérieux et légitime. L'assemblée générale n'est pas tenue d'accepter comme associé la personne proposée par le démissionnaire et peut accepter sa démission en agréant une autre personne sans avoir à motiver sa décision. En cas de refus injustifié, la démission peut être autorisée par le juge saisi dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus.

« Le retrait d'un associé n'entraîne pas l'annulation de ses parts ou actions.

« II. - Lorsque les statuts de la société prévoient des attributions en propriété, un associé peut se retirer de la société dès qu'une assemblée générale ordinaire a constaté l'achèvement de l'immeuble, sa conformité avec les énonciations de l'état descriptif et a décidé des comptes définitifs de l'opération de construction. A défaut de vote de l'assemblée générale, tout associé peut demander au juge de procéder aux constatations et décisions susmentionnées.

« Le retrait est constaté par acte authentique signé par l'associé qui se retire et un représentant de l'organe de gestion ou, en cas de refus de ce dernier, par ordonnance rendue en référé.

« Les retraits entraînent de plein droit l'annulation des parts ou actions correspondant aux lots attribués en propriété et la réduction corrélative du capital social. L'organe de gestion constate la réduction du capital et apporte aux statuts les modifications nécessaires.

« Les dispositions de l'alinéa précédent demeurent applicables après dissolution de la société. Les pouvoirs dévolus par ledit alinéa à l'organe de gestion sont alors exercés par le ou les liquidateurs.

« III. - Pour l'application des dispositions du présent article, tout associé est réputé avoir fait élection de domicile en l'immeuble social, à moins qu'il n'ait notifié à la société une autre élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble.

« Sauf l'effet des sûretés réelles dont ils seraient bénéficiaires, les créanciers de la société ne peuvent exercer leurs droits, ni contre un ancien associé attributaire par voie de retrait ou de partage, ni à l'encontre de ses ayants cause, qu'après discussion préalable des biens restant appartenir à la société.

« IV. - L'exclusion d'un associé ne peut être prononcée par l'assemblée générale que pour un motif sérieux et légitime. L'associé exclu dispose d'un recours devant le juge dans le délai d'un mois à compter du jour où il a reçu notification de cette décision. Le jugement sera exécutoire par provision. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 202-5.

« Les sommes versées par l'associé démissionnaire ou l'associé exclu, tant au titre de la libération de ses parts sociales qu'au titre du contrat de vente de l'immeuble à construire si ce contrat a été passé, sont remboursées à cet associé, après déduction des charges et frais occasionnés à la société par la démission ou l'exclusion de l'associé. L'appréciation du montant de ces charges et frais peut faire l'objet d'une évaluation forfaitaire faite par les statuts dans les limites fixées par décret en Conseil d'Etat.

« *Art. L. 202-10.* - La dissolution de la société peut, nonobstant toute disposition contraire des statuts, et même si ceux-ci prévoient des attributions en jouissance, être décidée par l'assemblée générale statuant à la double majorité des deux tiers des associés et des deux tiers des voix.

« L'assemblée générale désigne un ou plusieurs liquidateurs chargés de gérer pendant la période de liquidation et de procéder au partage.

« Ce partage ne peut intervenir qu'après décision définitive sur les comptes de l'opération de construction dans les conditions prévues au sixième alinéa du présent article. Il doit comporter des attributions de fractions d'immeubles et une répartition du passif conformes aux dispositions statutaires et à l'état descriptif de division.

« Dans le cas où la succession d'un associé n'est pas encore liquidée, les droits et les charges propres au défunt sont attribués indivisément au nom de ses ayants-droit et cette attribution n'entraîne pas de leur part acceptation de la succession ou de la donation.

« Les associés qui n'ont pas satisfait aux obligations auxquelles ils sont tenus envers la société ne peuvent, conformément à l'article L. 202-5, prétendre à aucune attribution tant qu'ils ne se sont pas acquittés. Dans ce cas, le partage est limité aux associés dont la situation est régulière.

« Le liquidateur fait établir le projet de partage en la forme authentique. Les associés sont invités, au besoin par sommation du liquidateur, à prendre connaissance du projet de partage et à l'approuver ou le contester en la forme authentique.

« Les associés qui contestent alors le partage disposent d'un délai de quinze jours pour assigner le liquidateur en rectification devant le tribunal compétent. Les attributions devenues définitives sont opposables aux associés non présents ou représentés, absents ou incapables.

« La publication au fichier immobilier est faite à la diligence du liquidateur.

« *CHAPITRE III*
« *DISPOSITIONS COMMUNES*

« *Art. L. 203-1.* - En plus des associés personnes physiques, les sociétés régies par le présent titre peuvent admettre comme associés, dans les conditions fixées par leurs statuts, des personnes morales qui entendent participer financièrement au capital de la société.

« Ensemble, les personnes morales ne peuvent détenir plus de 30 % du capital social et des droits de vote.

« *Art. L. 203-2.* - Par dérogation aux articles L. 201-2 et L. 202-2, lorsqu'un organisme d'habitation à loyer modéré, une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 ou un organisme agréé mentionné à l'article L. 365-2 ou L. 365-4 est admis comme associé d'une société d'habitat participatif, il lui est alors attribué en jouissance ou en propriété un nombre de logements fixé à proportion de sa participation dans le capital de la société.

« *Art. L. 203-3.* - La qualité d'associé s'acquiert par la souscription ou l'acquisition de parts sociales dans les conditions prévues par les statuts.

« *Art. L. 203-4.* - Les statuts des sociétés d'habitat participatif prévoient la possibilité de consulter les locataires de leurs associés préalablement aux assemblées générales des associés pour recueillir leur avis sur les points portés à l'ordre du jour. Ils peuvent aussi prévoir la possibilité pour les locataires d'assister à ces assemblées générales.

« *Art. L. 203-5.* - Par dérogation à l'article 1857 du code civil, les associés des sociétés régies par le présent titre et constituées sous la forme de société civile ne répondent des dettes sociales à l'égard des tiers qu'à concurrence de leurs apports.

« *Art. L. 203-6.* - La décision régulièrement prise par toute société, quelle qu'en soit la forme, de modifier ses statuts pour les adapter aux dispositions du présent titre n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle.

« *Art. L. 203-7.* - Avant tout commencement de travaux de construction, les sociétés régies par le présent titre ayant pour objet la construction d'un immeuble justifient d'une garantie financière de l'achèvement de l'immeuble définie par décret en Conseil d'Etat.

« *Art. L. 203-8.* - Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent titre. »

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

CHAPITRE I^{ER} REPERER ET PREVENIR L'ENDETTEMENT ET LA DEGRADATION DES COPROPRIETES

Section 1 Créer un registre d'immatriculation des copropriétés

Article 23

Après le livre VI du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un livre VII ainsi rédigé :

« LIVRE VII « STATUT DES IMMEUBLES RELEVANT DE LA COPROPRIETE

« TITRE I^{ER} « IDENTIFICATION DES IMMEUBLES RELEVANT « DU STATUT DE LA COPROPRIETE

« CHAPITRE UNIQUE « DE L'IMMATRICULATION DES COPROPRIETES

« *Art. L. 711-1.* - I. - Afin d'adapter les politiques publiques en matière de logement visant, notamment à améliorer la qualité des logements et à prévenir la dégradation des copropriétés, et de faciliter leur mise en œuvre, il est tenu un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

« Figurent au registre des informations permettant d'identifier le syndicat, de préciser son mode de gestion et de connaître les caractéristiques financières et techniques de la copropriété et de son bâti, notamment le nom, l'adresse et la date de création du syndicat, le cas échéant, le nom du syndic et le nombre et la nature des lots.

« Si le syndicat est concerné par les procédures menées sur le fondement de l'article 29-1A et de l'article 29-1 de loi du 10 juillet 1965 mentionnée au premier alinéa et de l'article L. 615-6 du présent code, ces informations figurent au registre.

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

« L'obligation de transmission de données financières fait l'objet d'une adaptation à la situation particulière des syndicats mentionnés au deuxième alinéa de l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965, selon des modalités prévues par décret en Conseil d'Etat.

« *Art. L. 711-2.* - I. - Les copropriétaires ont un droit d'accès aux données relatives au syndicat dont ils font partie et peuvent solliciter le syndic aux fins de rectification des données erronées. Les modalités d'exercice de ce droit d'accès et de rectification sont précisées par décret en Conseil d'Etat.

« II. - A leur demande, l'Etat, ses services ainsi que ses opérateurs, les communes, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, les départements et les régions obtiennent du teneur du registre communication des informations du répertoire relatives à chaque copropriété située sur leur territoire.

« III. - A condition que cette communication soit conforme aux finalités du registre précisées à l'article L. 711-1, les informations qu'il contient peuvent être communiquées à des tiers selon des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés en application du 4° de l'article 11 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique aux fichiers et aux libertés.

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

« Le dépôt du dossier et les modifications qui y sont apportées sont dématérialisées.

« *Art. L. 711-4.* - I. - Les syndicats de copropriétaires sont tenus de déclarer toute modification dans les données mentionnées à l'article L. 711-1 et de transmettre à l'issue de chaque exercice comptable les données financières actualisées prévues par décret en Conseil d'Etat.

L'obligation d'actualisation des données financières fait l'objet d'une adaptation à la situation particulière des syndicats mentionnés au deuxième alinéa de l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965, selon des modalités prévues par décret en Conseil d'Etat.

« A l'exception du cas mentionné au II de l'article L. 711-5, la réalisation des démarches d'immatriculation du syndicat des copropriétaires ainsi que la transmission des modifications dans les données incombent au syndic.

« II. - Lorsque le syndicat n'est pas immatriculé, un ou plusieurs copropriétaires peuvent mettre en demeure, par lettre recommandée avec avis de réception, le syndic de conduire les démarches d'immatriculation.

« Art. L. 711-5. - I. - Tout acte authentique de vente devant notaire relatif à un lot de copropriété comporte la mention du numéro d'immatriculation de la copropriété dans le registre mentionné à l'article L. 711-1.

« En l'absence de syndic désigné ou lorsque la mise en demeure mentionnée au II de l'article L. 711-4 est restée sans effet plus d'un mois, le notaire chargé de l'établissement de l'acte de vente procède d'office à l'immatriculation du syndicat.

« Le notaire informe le teneur du registre de toute information erronée figurant au registre.

« II. - Pour les immeubles neufs et les immeubles mis en copropriété, les démarches d'immatriculation sont conduites par le notaire chargé de publier au fichier immobilier et au livre foncier l'état descriptif de division et le règlement de copropriété.

« Art. L. 711-6. - I. - Le défaut d'immatriculation signalé par toute personne intéressée auprès du teneur du registre donne lieu, après mise en demeure du syndic restée infructueuse pendant un mois, à l'application d'une amende à l'encontre du syndic ainsi qu'à l'application d'une astreinte qui court à compter de la fin de la mise en demeure et jusqu'à l'immatriculation du syndicat.

« L'immatriculation effectuée par le notaire en application du I de l'article L. 711-5 donne lieu à l'application d'une amende à l'encontre du syndic.

« II. - L'absence de transmission de données ou d'actualisation des données constatée par le teneur du registre ou signalée par toute personne intéressée auprès du teneur du registre ou par le notaire donne lieu, après mise en demeure du syndic restée infructueuse pendant un mois, à l'application d'une astreinte à l'encontre du syndic. L'astreinte court à compter de la fin de la mise en demeure et jusqu'à la complète actualisation des données.

« III. - Le montant des amendes et astreintes prévues au I et au II ne peut être facturé par le syndic aux copropriétaires sauf si le syndic n'est pas rémunéré pour l'exercice de son mandat.

« Les amendes et astreintes prévues aux I et II sont recouvrées comme en matière de contributions directes au profit du teneur du registre selon des modalités précisées par décret en Conseil d'Etat.

« Le montant de l'amende ne peut être supérieur à 20 euros par lot et est proportionné à la gravité du manquement constaté.

« Le montant de l'astreinte ne peut être supérieur à 20 euros par lot et par semaine.

« IV. - Les syndicats de copropriétaires ne peuvent bénéficier de subventions de l'Etat, de ses établissements publics, des collectivités territoriales, de leurs groupements ou de leurs établissements publics qu'à la condition d'être immatriculés au registre et que les données soient actualisées.

« Art. L. 711-7. - Les conditions d'application du présent chapitre sont définies par décret en Conseil d'Etat. »

Article 24

I. - Les syndicats de copropriétaires sont immatriculés selon les modalités prévues aux articles L. 711-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation :

- avant le 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ;
- avant le 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ;
- avant le 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

II. - Après le 31 décembre 2016, les syndicats de copropriétaires des immeubles neufs ou des immeubles mis en copropriété sont immatriculés dès publication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division au fichier immobilier et au livre foncier quel que soit le nombre de lots que comporte la copropriété.

III. - Les dispositions des articles L. 711-4 à L. 711-6 du code de la construction et de l'habitation sont applicables à compter du :

- 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ;
- 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ;
- 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

Section 2

Mieux informer les acquéreurs de lots de copropriété

Article 25

Après le titre I^{er} du livre VII du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un titre II ainsi rédigé :

*« TITRE II
« INFORMATION DES ACQUEREURS*

*« CHAPITRE UNIQUE
« DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA VENTE D'UN IMMEUBLE
« SOUMIS AU STATUT DE LA COPROPRIETE*

« Art. L. 721-1. - Les annonces relatives à la vente d'un lot ou d'une fraction de lot d'un immeuble bâti soumis au statut de la copropriété mentionnent :

« - le fait que le bien est soumis au statut de la copropriété ;

« - le nombre de lots et le nombre de copropriétaires constituant le syndicat de copropriété de l'immeuble ;

« - le montant moyen annuel de la quote-part du budget prévisionnel de la copropriété payée par le vendeur calculé sur les deux exercices comptables précédant la publication de l'annonce ;

« L'annonce immobilière précise également si le syndicat des copropriétaires fait l'objet de procédures menées sur le fondement de l'article 29-1A de loi du 10 juillet 1965, de l'article 29-1 de la même loi et de l'article L. 615-6 du présent code.

« *Art. L. 721-2.* - En cas de vente d'un lot, de la cession d'un droit réel immobilier relatif à un lot, ou d'une fraction de lot d'un immeuble bâti à destination partielle ou totale d'habitation et soumis au statut de la copropriété, sont annexés à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente, en sus du dossier de diagnostic technique mentionné à l'article L. 271-4, les documents suivants :

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

« - la fiche synthétique de la copropriété prévue par l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965 ;

« - le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés ;

« - les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années si le vendeur en dispose ;

« 2° Les documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire :

« - le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente ;

« - les sommes pouvant rester dues par le copropriétaire cédant au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues par l'acquéreur au syndicat ;

« - l'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ;

« 3° Le carnet d'entretien de l'immeuble ;

« 4° Une attestation comportant la mention de la superficie des parties privatives prévue à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965.

« En cas de vente publique, ces documents sont annexés au cahier des charges.

« *Art. L. 721-3.* - Lorsque les documents mentionnés aux 1°, 2° et 4° de l'article L. 721-2 ne sont pas annexés à l'acte notifié conformément aux dispositions de l'article L. 271-1, le délai de rétractation ou de réflexion, prévu à ce même article, ne court qu'à compter de la communication de ces documents à l'acquéreur. Cette communication est réalisée selon les modalités de notification de l'acte prévues à l'article L. 271-1. »

Section 3

Améliorer la gouvernance et la gestion de la copropriété pour prévenir son endettement**Article 26**

La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifiée :

1° L'article 17 est ainsi modifié :

a) Au deuxième alinéa, après les mots : « la réunion de la première assemblée générale » sont insérés les mots : « suivant la mise en copropriété » et après les mots : « un syndic » est inséré le mot : « provisoire » ;

b) Au même alinéa, les mots : « cette désignation doit être soumise à la ratification de cette première assemblée générale » sont remplacés par les mots : « ce syndic ne peut être maintenu que par décision de l'assemblée générale, après mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndics effectuée par le syndic provisoire. » ;

c) Au troisième alinéa, le mot : « copropriétaires. » est remplacé par les mots : « copropriétaires, ou du maire de la commune ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble. » ;

2° L'article 18 est ainsi modifié :

a) Au début du premier alinéa, est ajouté un : « I. - » ;

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

« - de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas visés aux articles 15 et 16 ci-dessus, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication ; »

c) Au quatrième alinéa, après les mots : « tenir à jour » sont insérés les mots : « et à disposition des copropriétaires » ;

d) Après le quatrième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« - de réaliser les démarches prévues par les articles L. 711-1 à L. 711-6 du code de la construction et de l'habitation, relatifs à l'immatriculation des syndicats de copropriétaires, sous peine de l'amende prévue à l'article L. 711-6 du même code ;

« II. - Le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat et, à ce titre, est chargé : » ;

e) Au cinquième alinéa, après les mots : « budget prévisionnel, » sont insérés les mots : « en concertation avec le conseil syndical, » ;

f) Les septième et huitième alinéas sont supprimés ;

g) Après le huitième alinéa, il est inséré trois alinéas ainsi rédigés :

« - d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il choisit, un compte séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut décider, à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, à la majorité de l'article 25-1, que ce compte est ouvert dans un autre établissement bancaire de son choix. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet d'aucune convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les éventuels intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il aurait passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du président du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci.

« A l'exception du syndic provisoire, le syndic de copropriété ne peut avancer de fonds au syndicat de copropriétaires.

« III. - Le syndic est également chargé : » ;

h) Au début du onzième alinéa, il est ajouté un : « IV. - » ;

i) Après le douzième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le syndic ne peut renoncer à son mandat sans avoir respecté un préavis. » ;

3° L'article 18-1 A est ainsi modifié :

a) Au début de l'article 18-1 A, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« La rémunération des syndics est déterminée de manière forfaitaire. Toutefois, une rémunération spécifique complémentaire peut être perçue à l'occasion de prestations particulières. » ;

b) Les mots : « Seuls les » sont remplacés par le mot : « Les » ;

4° L'article 18-1 est ainsi modifié :

a) Les mots : « au moins un jour ouvré, selon des modalités définies par l'assemblée générale » sont supprimés ;

b) La dernière phrase est supprimée ;

5° L'article 19-1 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Sont garantis par le privilège immobilier spécial prévu par l'article 2374 du code civil : l'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30, les dommages et intérêts alloués par les juridictions au syndicat des copropriétaires, ainsi que le remboursement des dépens. » ;

6° Après le troisième alinéa de l'article 19-2, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Si l'assemblée générale doit autoriser le syndic à agir en justice pour obtenir la saisie en vue de la vente d'un lot d'un copropriétaire débiteur vis-à-vis du syndicat, la voix du copropriétaire n'est pas prise en compte dans le décompte de la majorité. » ;

7° L'article 20 est ainsi modifié :

a) Au début du premier alinéa est ajouté un : « I. - » ;

b) Il est complété par six alinéas ainsi rédigés :

« II. - Préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, le notaire est tenu de notifier au syndic de la copropriété le nom du candidat acquéreur ou le nom des dirigeants sociaux et des associés de la société se portant acquéreur.

« Le syndic est alors tenu de délivrer au notaire un certificat ayant moins d'un mois de date attestant :

« - soit que l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ne sont pas copropriétaires de l'immeuble concerné par la mutation ;

« - soit si l'une de ces personnes est copropriétaire de l'immeuble concerné par la mutation, qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer du syndic restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq jours.

« Si le copropriétaire n'est pas à jour de ses charges au sens de l'alinéa précédent, le notaire notifie aux parties l'impossibilité de conclure la vente.

« Dans l'hypothèse où un avant-contrat de vente a été signé préalablement à l'acte authentique de vente, l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, disposent d'un délai de trente jours à compter de cette notification pour s'acquitter de leur dette vis-à-vis du syndicat. Si aucun certificat attestant du règlement des charges n'est produit à l'issue de ce délai, l'avant-contrat est réputé nul et non avenue aux torts de l'acquéreur. » ;

8° L'article 21 est ainsi modifié :

a) Au deuxième alinéa, après les mots : « A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats » sont insérés les mots : « autres que celui de syndic » ;

b) Après le deuxième alinéa, il est inséré quatre alinéas ainsi rédigés :

« En cas de révocation ou de non-renouvellement, la désignation du syndic est précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrats de syndic effectuée par le conseil syndical, sans préjudice de la possibilité, pour les copropriétaires, de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrats de syndics qu'ils communiquent à cet effet.

« Le conseil syndical peut proposer de ne pas procéder à la mise en concurrence mentionnée à l'alinéa précédent lorsque le marché local des syndics ne permet pas cette mise en concurrence. Le syndic notifie cette proposition aux copropriétaires dans un délai leur permettant de demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrats de syndic qu'ils communiquent à cet effet. La proposition du conseil syndical ne fait pas l'objet d'une question inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

« Le conseil syndical donne son avis sur tous les projets de contrats de syndic qui lui sont communiqués, avant qu'ils ne fassent l'objet d'une question inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

« Lorsque la copropriété n'a pas institué de conseil syndical, la mise en concurrence n'est pas obligatoire. » ;

c) Le troisième alinéa est supprimé ;

d) Au début du quatrième alinéa, le mot : « Il » est remplacé par les mots : « Le conseil syndical » ;

9° L'article 22 est ainsi modifié :

a) Au début du premier alinéa est inséré un : « I. - » ;

b) Au troisième alinéa, après les mots : « membre du syndicat », sont insérés les mots : « , sous réserve de désigner expressément ledit mandataire par son nom ou, s'il est membre du conseil syndical, par son nom ou sa fonction au sein de cet organe. » ;

c) Il est complété par les dispositions suivantes :

« II. - L'assemblée générale d'un syndicat secondaire statuant à la majorité mentionnée à l'article 25 peut mandater le président du conseil syndical secondaire pour représenter les copropriétaires à l'assemblée générale du syndicat principal. Par dérogation aux dispositions du I, le mandat confié au président du conseil syndical secondaire emporte délégation de vote de tous les copropriétaires pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale du syndicat principal nécessitant un vote relevant des articles 24 et 25.

« Pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale du syndicat principal nécessitant la majorité mentionnée à l'article 26 ou l'unanimité, le mandataire ne peut prendre part au vote que s'il dispose d'une délibération de l'assemblée générale du syndicat secondaire se prononçant sur cette décision aux majorités requises par la présente loi.

« La limitation des droits de vote prévue au I ne s'applique pas à ce mandataire lors de l'assemblée générale du syndicat principal.

« Le mandataire rend compte de son activité à chaque assemblée générale du syndicat secondaire. Le renouvellement de son mandat est inscrit chaque année à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

« *III.* - Les dispositions du II sont applicables pour la représentation du syndicat des copropriétaires au sein de l'assemblée générale des associations syndicales libres dont le syndicat fait partie. »

Section 4

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

Article 27

Après l'article 8-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il est inséré un article 8-2 ainsi rédigé :

« *Art. 8-2.* - Le syndic établit une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti dont le contenu est défini par décret.

« Le syndic met cette fiche à disposition des copropriétaires et de chaque nouvel acquéreur, conformément à l'article L. 721-2 du code de la construction et de l'habitation. »

Article 28

La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifiée :

1° L'article 9 est ainsi modifié :

a) Au deuxième alinéa, les mots : « *e, g, h, i et n* » sont remplacés par les mots : « *a et b* de l'article 24, des *f, g et o* », et les mots : « du *d* de l'article 26 » sont supprimés ;

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

« Pour la réalisation des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives, le syndicat exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à réception des travaux. » ;

c) Au cinquième alinéa, les mots : « *e, g, h, et i* » sont remplacés par les mots : « *a et b* de l'article 24, des *f, g et o* », et les mots : « du *d* de l'article 26 » sont supprimés ;

2° L'article 10-1 est ainsi modifié :

a) Au deuxième alinéa, après les mots : « à compter de la mise en demeure, » sont insérés les mots : « les honoraires d'avocat, » ;

b) Au sixième alinéa, les mots : « en application du g de l'article 25 » sont remplacés par les mots : « notamment en application du c de l'article 24 et du g de l'article 25 » ;

3° L'article 24 est ainsi modifié :

a) Au début du premier alinéa est ajouté un : « I. - » ;

b) Les deuxième et troisième alinéas sont abrogés ;

c) Après le I, il est inséré un II ainsi rédigé :

« II. - Sont notamment approuvés dans les conditions de majorité prévues au I :

« a) Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants qui incluent notamment les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert, les réseaux et les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1^{er} de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;

« b) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ;

« c) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux prescrits en vertu des dispositions de l'article L. 313-4-2 du code de l'urbanisme. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné ;

« d) Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;

« e) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;

« f) Les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété est effectuée au droit fixe. » ;

d) Au début du quatrième alinéa, est ajouté un : « III. - » ;

4° L'article 25 est ainsi modifié :

a) Le *e* est supprimé ;

b) Le *f* devient le *e* ;

c) Au *g*, les mots : « Pour la réalisation des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives, le syndicat exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à réception des travaux; » sont supprimés et la référence au *g* est remplacée par une référence au *f* ;

d) Le *g* modifié devient le *f* ;

e) Le *h* est supprimé ;

f) Le *i* devient le *g* ;

g) Le *j* devient le *h* ;

h) Le *k* devient le *i* ;

i) Le *l* devient le *j* ;

j) Le *m* devient le *k* ;

k) Le *n* est supprimé ;

l) Le *o* devient le *l* ;

m) Le *p* devient le *m* ;

n) Après le *m*, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

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

« o) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation. » ;

5° Après le deuxième alinéa de l'article 25-1, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le présent article n'est pas applicable aux décisions visées aux *n* et *o* de l'article 25 » ;

6° L'article 26 est ainsi modifié :

a) Le *c* et le *d* sont supprimés ;

b) Au *e*, les mots : « La décision d'ouverture est valable jusqu'à la tenue de l'assemblée générale suivante. » sont supprimés ;

c) Le *e* modifié devient le *c* et le *f* devient le *d* ;

d) Le dernier alinéa est supprimé ;

7° L'article 28 est ainsi modifié :

a) Après le deuxième alinéa du II, sont insérés les alinéas suivants :

« La répartition des créances et des dettes est effectuée selon les principes suivants :

« - les créances du syndicat d'origine sur les copropriétaires anciens et actuels et les hypothèques du syndicat d'origine sur les lots des copropriétaires sont transférées de plein droit aux syndicats issus de la division auquel le lot est rattaché en application du 3° de l'article 1251 du code civil ;

« - les dettes du syndicat d'origine sont réparties entre les syndicats issus de la division à hauteur du montant des créances du syndicat d'origine sur les copropriétaires transférées aux syndicats issus de la division. » ;

b) Au début du troisième alinéa du II est ajouté un : « III. - » ;

c) Il est complété par quatre alinéas ainsi rédigés :

« IV. - Après avis du maire de la commune de situation de l'immeuble et autorisation du représentant de l'Etat dans le département, la procédure prévue à l'article 28 peut également être utilisée pour la division en volumes d'un ensemble immobilier complexe comportant soit plusieurs bâtiments distincts sur dalle soit plusieurs entités homogènes affectées à des usages différents pour autant que chacune de ces entités permettent une gestion autonome.

« Elle ne peut en aucun cas être employée pour la division en volumes d'un bâtiment unique.

« Dans l'hypothèse de division en volumes, la décision de constituer une union de syndicats pour la création, la gestion et l'entretien des éléments d'équipements à usage collectif est prise à la majorité de l'article 25.

« De même, par dérogation aux dispositions du troisième alinéa de l'article 29 de la présente loi, les statuts de l'union peuvent interdire à ses membres de s'en retirer. » ;

8° Au premier alinéa de l'article 30, le mot : « double » est supprimé et la référence à l'article 26 est remplacée par la référence à l'article 25.

CHAPITRE II
REDRESSER EFFICACEMENT LES COPROPRIETES DEGRADEES

Section 1
Améliorer la procédure du mandataire *ad hoc*

Article 29

La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifiée :

1° L'article 29-1 A est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « président du tribunal de grande instance » sont remplacés par le mot : « juge » ;

b) A la fin du premier alinéa, il est inséré la phrase suivante : « Pour les copropriétés de plus de 200 lots, le seuil de déclenchement est fixé à 15 %. » ;

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

« En l'absence d'action du syndic dans un délai d'un mois à compter de la clôture des comptes, le juge peut être saisi d'une même demande :

« - par des copropriétaires représentant ensemble au moins 15 % des voix du syndicat ;

« - par un créancier lorsque les factures d'abonnement et de fourniture d'eau ou d'énergie ou les factures de travaux, votés par l'assemblée générale et exécutés, restent impayées depuis six mois et si le créancier a adressé au syndic un commandement de payer resté infructueux ;

« - par le représentant de l'Etat dans le département ou le procureur de la République près le tribunal de grande instance ;

« - par le maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble ;

« - par le président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble. » ;

d) Le troisième alinéa est supprimé ;

e) Au quatrième alinéa, les mots : « trois alinéas précédents » sont remplacés par les mots : « troisième et quatrième alinéas » et les mots : « , le cas échéant, » sont supprimés ;

2° L'article 29-1 B est ainsi modifié :

a) Aux premier, deuxième et troisième alinéas, les mots : « président du tribunal de grande instance » sont remplacés par le mot : « juge » ;

b) Au premier alinéa, après le mot : « mission », sont ajoutés les mots : « et la rémunération. Les modalités d'intervention des mandataires *ad hoc* sont fixées par décret. » ;

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

« Le juge précise et motive spécialement dans son ordonnance, l'imputation des frais entre le syndicat des copropriétaires et les autres parties à la procédure, ou le partage des frais entre eux. Lorsque le syndic ou les créanciers sont à l'origine de la saisine, les frais ne leur sont pas imputables sauf si le rapport démontre que la situation d'endettement de la copropriété résulte d'un manquement du syndic à ses obligations professionnelles ou d'un litige en cours entre les créanciers et le syndicat des copropriétaires. » ;

d) Le troisième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Lorsqu'il constate d'importantes difficultés financières ou de gestion, il saisit le juge aux fins de désignation d'un administrateur provisoire en application des dispositions de l'article 29-1. » ;

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

« Le syndic est tenu de fournir au mandataire *ad hoc* tous les documents nécessaires à l'accomplissement de sa mission dans un délai de quinze jours suivant sa nomination. Le mandataire *ad hoc* peut saisir le juge des difficultés dans l'exercice de sa mission. Pour l'accomplissement de sa mission, le mandataire *ad hoc* peut obtenir de l'autorité publique compétente les pièces relatives aux procédures de police engagées à l'encontre du syndicat. » ;

f) Au quatrième alinéa les mots : « le cas échéant » sont supprimés ;

g) Le cinquième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Si la prochaine assemblée générale n'intervient pas dans les six mois à compter de la remise du rapport, le syndic convoque alors une assemblée générale extraordinaire. Si le rapport du mandataire *ad hoc* préconise des mesures d'urgence, ce délai est ramené à trois mois. » ;

h) Après le cinquième alinéa, sont ajoutés trois alinéas ainsi rédigés :

« Le procès-verbal de l'assemblée générale statuant sur les résolutions mettant en œuvre le rapport du mandataire est notifié par le syndic aux parties à l'origine de la procédure, au juge, et au mandataire *ad hoc*. En l'absence de notification dans le délai de six mois prévu par l'alinéa précédent, le mandataire *ad hoc* ou les parties à l'origine de la procédure peuvent saisir le juge aux fins :

« - d'obtenir une ordonnance enjoignant au syndic de convoquer sans délai l'assemblée générale ;

« - de désignation d'un administrateur provisoire si les parties à l'origine de la procédure sont habilitées à le faire par l'article 29-1. » ;

3° Après l'article 29-1B, il est inséré un article 29-1C ainsi rédigé :

« Art. 29-1C. - I.- Pour exercer les fonctions de mandataire *ad hoc* prévues par l'article 29-1 A, le juge peut désigner un administrateur judiciaire inscrit sur la liste des administrateurs judiciaires mentionnée à l'article L. 811-2 du code de commerce.

« II. - Le juge peut également désigner une personne physique ou morale justifiant d'une expérience ou d'une qualification particulière au regard de la nature de l'affaire et remplissant des conditions définies par décret.

« III.- Les mandataires *ad hoc* désignés en application du II du présent article ne doivent pas, au cours des cinq années précédentes :

« - avoir perçu à quelque titre que ce soit, directement ou indirectement, une rétribution ou un paiement de la part du syndic, du syndicat des copropriétaires ou des créanciers à l'origine de la procédure, ni d'une personne qui détient le contrôle du syndic ou d'un de ses créanciers au sens des II et III de l'article L. 233-16 du code de commerce ;

« - s'être trouvés en situation de conseil du syndic, du syndicat des copropriétaires ou des créanciers concernées ou de subordination par rapport à eux ;

« - avoir un intérêt dans le mandat qui leur est donné ;

« - être au nombre des anciens administrateurs ou mandataires judiciaires ayant fait l'objet d'une décision de radiation ou de retrait des listes en application des articles L. 811-6, L. 811-12 et L. 812-4 du code de commerce.

« Les mandataires *ad hoc* ne peuvent être désignés syndic à l'issue de leur mission. »

Section 2

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

Article 30

La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifiée :

1° L'article 29-1 est ainsi modifié :

a) Aux premier, deuxième et troisième alinéas, les mots : « président du tribunal de grande instance » sont remplacés par le mot : « juge » ;

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

c) Au premier alinéa, les mots : « par le procureur de la République. » sont remplacés par les mots : « par le maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble ou par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou par le représentant de l'Etat dans le département ou par le procureur de la République ou, si le syndicat a fait l'objet de la procédure prévue aux articles 29-1 A et 29-1 B, par le mandataire *ad hoc* » ;

d) Au troisième alinéa, après les mots : « représentant de l'Etat dans le département, » sont insérés les mots : « du maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, de l'administrateur provisoire désigné sur le fondement de l'article 47 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, » ;

e) Après le troisième alinéa, sont ajoutées les dispositions suivantes :

« II. - Les modalités de rémunération des administrateurs provisoires sont fixées par décret.

« III. - Pour exercer les fonctions d'administrateur provisoire prévues au I, le juge peut désigner un administrateur judiciaire inscrit sur la liste des administrateurs judiciaires mentionnée à l'article L. 811-2 du code de commerce.

« Le juge peut également désigner une personne physique ou morale justifiant d'une expérience ou d'une qualification particulière au regard de la nature de l'affaire et remplissant des conditions définies par décret.

« Si le syndicat a fait l'objet de la procédure prévue aux articles 29-1 A et 29-1 B, le mandataire *ad hoc* peut être désigné comme administrateur provisoire sur décision motivée du juge et après avoir entendu le conseil syndical. A l'exception de cette situation, les administrateurs provisoires désignés dans les conditions de l'alinéa précédent ne doivent pas, au cours des cinq années précédentes :

« - avoir perçu à quelque titre que ce soit, directement ou indirectement, une rétribution ou un paiement de la part du syndic, du syndicat des copropriétaires ou des créanciers à l'origine de la procédure, ni d'une personne qui détient le contrôle du syndic ou d'un des créanciers au sens des II et III de l'article L. 233-16 du code de commerce ;

« - s'être trouvés en situation de conseil du syndic, du syndicat des copropriétaires ou des créanciers concernées ou de subordination par rapport à eux ;

« - avoir un intérêt dans le mandat qui leur est donné ;

« Ils sont tenus d'exécuter les mandats qui leur sont confiés en se conformant, dans l'accomplissement de leurs diligences professionnelles, aux mêmes obligations que celles qui s'imposent aux administrateurs judiciaires. » ;

2° Les articles 29-2 à 29-6 sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Art. 29-2. - Une copie de l'ordonnance de désignation de l'administrateur provisoire ainsi que les rapports établis par celui-ci sont portés à la connaissance des copropriétaires.

« Une copie de l'ordonnance de désignation est également adressée par le greffe du tribunal de grande instance au procureur de la République, au représentant de l'Etat dans le département, au maire de la commune et au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation des immeubles concernés. A leur demande, les rapports établis par l'administrateur provisoire leur sont communiqués par le greffe du tribunal de grande instance.

« Art. 29-3. - I. - L'ordonnance de désignation d'un administrateur provisoire prévue à l'article 29-1 emporte suspension de l'exigibilité des créances, autres que les créances publiques et sociales, ayant leur origine antérieurement à cette décision, pour une période de douze mois.

« Elle interrompt ou interdit toute action en justice de la part de tous les créanciers dont la créance a son origine antérieurement à cette décision et tendant :

« - à la condamnation du syndicat débiteur au paiement d'une somme d'argent ;

« - à la résolution d'un contrat pour défaut de paiement d'une somme d'argent.

« Elle arrête ou interdit également toute procédure d'exécution de la part de ces créanciers ainsi que toute procédure de distribution n'ayant pas produit un effet attributif avant cette décision.

« L'ordonnance de désignation vaut également suspension des mécanismes contractuels tendant à l'application de majorations ou de pénalités de retard ainsi qu'à la résolution de plein droit du contrat.

« II. - Le juge, statuant en la forme des référés, peut, sur demande de l'administrateur provisoire, proroger la suspension prévue au I jusqu'à trente mois.

« III. - Le juge, statuant en la forme des référés, peut, sur demande de l'administrateur provisoire, prononcer la résiliation d'un contrat ou ordonner la poursuite de l'exécution du contrat.

« IV. - Les actions en justice et les voies d'exécution autres que celles suspendues, interdites ou arrêtées dans les conditions prévues par le présent article sont poursuivies à l'encontre du syndicat après mise en cause de l'administrateur provisoire.

« Art. 29-4. - I. - Dans un délai de deux mois à compter de sa nomination, l'administrateur provisoire procède à des mesures de publicité pour permettre aux créanciers de produire les éléments nécessaires à l'évaluation de leur créance.

« II. - A partir de la publication de l'ordonnance de désignation de l'administrateur provisoire, les créanciers du syndicat doivent déclarer leurs créances dans un délai fixé par décret en Conseil d'Etat

« Après vérification des créances déclarées, l'administrateur provisoire établit et publie la liste des créances déclarées dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

« Après vérification des créances déclarées et à l'issue d'un délai fixé par décret en Conseil d'Etat, l'administrateur provisoire établit et publie la liste des créances déclarées.

« Les créanciers disposent d'un délai de deux mois à compter de la publication de la liste pour contester son contenu auprès du président du tribunal de grande instance.

« III. - Les créances non déclarées régulièrement dans les délais prévus par le présent article sont inopposables à la procédure.

« *Art. 29-5. - I. - L'administrateur provisoire établit un plan d'apurement des dettes.*

« Ce plan d'une durée maximale de cinq ans comporte un échéancier de versements auprès des créanciers du syndicat.

« II. - Le projet d'échéancier est établi par l'administrateur provisoire et notifié aux créanciers figurant dans la liste prévue au deuxième alinéa du II de l'article 29-4.

« Les créanciers disposent d'un délai de deux mois à compter de cette notification pour faire part de leurs observations. Les créanciers peuvent formuler individuellement des propositions de remise de dettes.

« L'administrateur provisoire notifie le plan définitif aux créanciers et au conseil syndical. Les créanciers disposent d'un délai de deux mois à compter de cette notification pour saisir le juge d'une contestation.

« A défaut de contestation dans ce délai, le juge homologue le plan à la demande de l'administrateur. L'ordonnance d'homologation est notifiée aux créanciers et au conseil syndical avec le plan d'apurement définitif.

« III. - La notification de l'ordonnance ou du jugement entraîne, tant que le plan d'apurement est respecté, le maintien des dispositions prévues au I et au II de l'article 29-3.

« Ce plan d'apurement est mis en œuvre par le syndic à l'achèvement de la mission de l'administrateur provisoire.

« IV. - Si la situation financière du syndicat évolue, ce plan d'apurement peut être prorogé ou modifié par décision du président du tribunal de grande instance saisi par le syndicat des copropriétaires, des copropriétaires représentant au moins 15 % des voix, les créanciers, le syndic ou l'administrateur provisoire.

« V. - Dès lors qu'ils ne compromettent pas la réalisation du plan d'apurement, l'administrateur provisoire peut conclure avec les copropriétaires de bonne foi des échéanciers individualisés de remboursement de leurs dettes vis-à-vis du syndicat.

« *Art. 29-6.* - Si le syndicat des copropriétaires dispose d'actifs cessibles, notamment des locaux ou du foncier non bâti, de nature à apurer les dettes du syndicat, l'administrateur provisoire peut demander au juge l'autorisation de réaliser les cessions par dérogation aux dispositions du *a* de l'article 26 et du deuxième alinéa de l'article 29-1 et de modifier en conséquence le règlement de copropriété et l'état descriptif de division.

« A l'appui de cette demande, l'administrateur provisoire produit un rapport faisant état de l'évaluation des biens cessibles et consignait l'avis du conseil syndical.

« La durée de l'autorisation fixée par le juge peut atteindre cinq ans. Si la cession des actifs est réalisée dans ce délai, elle conduit à la modification de l'échéancier des appels de fonds auprès des copropriétaires prévu par le plan d'apurement des dettes selon la procédure définie au II de l'article 29-5. » ;

3° Après l'article 29-6, sont insérés les articles 29-7 à 29-14 ainsi rédigés :

« *Art 29-7.* - L'administrateur provisoire évalue dans le cadre de l'élaboration du plan d'apurement soumis au juge la somme des créances irrécouvrables du syndicat sur les copropriétaires.

« En l'absence d'actifs du syndicat des copropriétaires pouvant être cédés dans les conditions définies par l'article 29-6 ou si les cessions n'ont pas trouvé preneur, l'administrateur provisoire peut demander au juge d'effacer partiellement les dettes du syndicat équivalent au montant des créances irrécouvrables.

« Le juge peut effacer tout ou partie des dettes. Le montant effacé est réparti entre les créanciers du syndicat proportionnellement au montant de leur créance et intégré par l'administrateur provisoire au plan d'apurement des dettes qui est ensuite homologué par le juge dans les conditions prévues par le II de l'article 29-4. Le jugement ordonne également mainlevée des éventuelles inscriptions hypothécaires relatives à ces dettes inscrites sur les locaux appartenant au syndicat des copropriétaires.

« *Art. 29-8.* - I. - Si la gestion et le fonctionnement normal de la copropriété ne peuvent être rétablis autrement, le juge, peut prononcer aux conditions qu'il fixe et sur demande de l'administrateur provisoire :

« - la constitution d'un ou plusieurs syndicats secondaires ;

« - la division du syndicat.

« Lorsque l'administrateur provisoire demande une division en volumes, le juge statue au vu des conclusions du rapport d'un expert désigné par ses soins, aux frais de la copropriété, établissant que l'immeuble ou l'ensemble immobilier peuvent être scindés en volumes sans parties communes indivises et fonctionnant de façon autonome, et après consultation du maire de la commune d'implantation et de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat.

« A l'appui de ces demandes, l'administrateur provisoire établit un rapport faisant état de l'avis du conseil syndical et précisant les conditions matérielles, juridiques et financières de division du syndicat ou de constitution d'un syndicat secondaire. Il établit notamment la répartition des parties communes du syndicat d'origine, les projets de règlement de copropriété et les états descriptifs de division des nouvelles entités, dresse un état des créances et des dettes du syndicat et en établit la répartition selon les principes définis au II de l'article 28.

« L'administrateur provisoire établit concomitamment à l'état des créances et des dettes un plan d'apurement des dettes transmises pour chacun des syndicats créés par la division. Ces plans sont validés et s'imposent aux syndicats créés à l'issue de la scission qui le mettent en œuvre selon les modalités définies à l'article 29-5.

« La répartition validée des dettes entre les syndicats est notifiée individuellement à chacun des créanciers connus du syndicat.

« II. - Si des travaux préalables pour réaliser la constitution d'un syndicat secondaire ou les divisions prévues par le présent article sont nécessaires, le juge peut autoriser l'administrateur provisoire à faire réaliser les travaux aux frais des copropriétaires.

« III. - Le jugement autorisant la division ou la constitution d'un syndicat secondaire homologue également les nouveaux règlements de copropriété et états descriptifs de division des syndicats issus de la division ainsi que les modifications du règlement de copropriété résultant de la constitution de syndicats secondaires.

« Le jugement prononçant la division du syndicat emporte dissolution du syndicat.

« Le juge désigne, pour chaque syndicat des copropriétaires né des divisions prévues par le présent article et chaque syndicat secondaire constitué en application du présent article, la personne chargée de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic.

« *Art. 29-9.* - Sur saisine motivée de l'administrateur provisoire et si le rétablissement financier de la copropriété le nécessite, le juge peut l'autoriser à modifier le règlement de copropriété afin de tenir compte de travaux concourant au redressement de la copropriété et modifiant la répartition des charges.

« Sur saisine motivée de l'administrateur provisoire et si leurs coûts d'entretien, de gestion ou de remise à niveau compromettent de façon irrémédiable l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires, le juge peut autoriser l'administrateur provisoire à céder à titre gracieux à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat les parcelles de terrain non bâti d'intérêt public ou des locaux ou équipements communs pouvant relever d'une gestion publique et modifier en conséquence le règlement de copropriété et l'état descriptif de division.

« *Art. 29-10.* - L'administrateur provisoire peut proposer au représentant de l'Etat dans le département d'initier un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation.

« Lorsque la démarche d'élaboration d'un plan de sauvegarde est engagée, l'administrateur provisoire est membre de plein droit de la commission d'élaboration.

« Si lors de l'élaboration du plan de sauvegarde ou en présence d'un plan de sauvegarde en vigueur, l'administrateur provisoire constate que des mesures du plan de sauvegarde sont en contradiction avec la mission qui lui est confiée par le juge, il en informe le représentant de l'Etat dans le département, le maire et le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat qui peuvent soit modifier le plan de sauvegarde soit demander au juge de modifier le contenu de la mission de l'administrateur provisoire.

« L'administrateur provisoire peut signer toute convention financière avec les personnes publiques en vue de l'attribution de subventions au syndicat des copropriétaires dès lors qu'elle n'est pas contradictoire avec la mission qui lui est confiée.

« *Art 29-11.* - I. - Si la situation financière de la copropriété ne permet pas de réaliser les travaux nécessaires pour la conservation et la mise en sécurité de l'immeuble, la protection des occupants, la préservation de leur santé et la réduction des charges de copropriété permettant son redressement financier, le juge peut placer l'immeuble sous administration provisoire renforcée :

« - sur saisine du maire de la commune d'implantation, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou du représentant de l'Etat dans le département ;

« - ou sur saisine de l'administrateur provisoire déjà désigné en vertu de l'article 29-1.

« II. - Dans le cadre du placement sous administration provisoire renforcée, le juge autorise l'administrateur provisoire, désigné en vertu de l'article 29-1, à conclure une convention à durée déterminée, au nom du syndicat des copropriétaires, avec un ou plusieurs opérateurs compétents en matière de maîtrise d'ouvrage de travaux et de mise au point de financement d'opération de travaux qui peut être notamment l'un des organismes mentionnés aux articles L. 321-14, L. 321-29, L. 326-1 et L. 327-1 du code de l'urbanisme et L. 411-2 et L. 481-1 du code de la construction de l'habitation.

« La décision du juge est notifiée aux parties intéressées ainsi qu'au maire de la commune d'implantation, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat et au représentant de l'Etat dans le département.

« III. - L'administrateur provisoire peut confier à l'opérateur par cette convention toutes les missions concourant au redressement de la copropriété, notamment la maîtrise d'ouvrage d'un programme de travaux et la mise au point du financement de l'opération. Un décret précise les modalités de rémunération de l'opérateur à la charge des copropriétaires.

« Le juge homologue la convention conclue entre l'opérateur et l'administrateur provisoire.

« L'exécution de la convention peut se poursuivre même si la mission de l'administrateur provisoire est terminée. La convention prend fin à l'expiration du terme fixé par elle.

« IV. - Le maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat peuvent engager à tout moment la procédure prévue à l'article L. 615-6 du code de la construction et de l'habitation. La conclusion de la convention visée au II du présent article est alors suspendue dans l'attente de la décision du juge mais la mission de l'administrateur provisoire se poursuit dans les conditions prévues par l'article 29-1.

« *Art 29-12.* - I. - Lorsque la mission de l'opérateur prévoit la réalisation d'une division du syndicat dans les conditions prévues par l'article 29-8, la convention mentionnée à l'article 29-11 prévoit la répartition de la rémunération de l'opérateur entre les syndicats ainsi créés. Chaque syndicat issu de cette division est subrogé, chacun pour ce qui le concerne, dans les droits et obligations conventionnelles du syndicat dissous selon les modalités prévues par la convention.

« II. - La mission de l'opérateur ne peut prendre fin de façon anticipée que sur décision du juge. La convention prévoit obligatoirement les modalités d'indemnisation de l'opérateur qui a engagé des fonds pour la réalisation des travaux prévus par la convention en cas de résiliation anticipée prononcée par le juge.

« III. - Le président du tribunal de grande instance saisi par des copropriétaires représentant 15 % des voix peut autoriser l'administrateur provisoire à inclure dans le contrat de l'opérateur la réalisation de travaux d'amélioration.

« IV. - Si la mission de l'administrateur provisoire est terminée et la copropriété financièrement redressée, le président du tribunal de grande instance peut autoriser le syndic à conclure un avenant au contrat en cours après approbation des travaux supplémentaires par l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions de majorité prévues par la présente loi.

« *Art. 29-13.* - Pour les propriétaires occupants, la rémunération de l'opérateur prévue à l'article 29-11 est assimilée à un loyer pour l'attribution des allocations de logement prévues aux articles L. 542-1 et suivants et L. 831-1 et suivants du code de la sécurité sociale et ouvre droit à ces allocations dans les conditions définies par ces articles.

« *Art. 29-14.* - Les procédures du livre VI du code de commerce ne sont pas applicables aux syndicats de copropriétaires. »

Section 3
Permettre la requalification des copropriétés très dégradées

Article 31

Après le titre II du livre VII du code de la construction et de l'habitation, il est créé un titre III ainsi rédigé :

*« TITRE III
« TRAITEMENT DES DIFFICULTES DES COPROPRIETES DEGRADEES*

*« CHAPITRE UNIQUE
« OPERATIONS DE REQUALIFICATION DES COPROPRIETES DEGRADEES*

« Art. L. 731-I. - Des opérations de requalification des copropriétés dégradées peuvent être mises en place par l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements pour lutter contre l'indignité et la dégradation des immeubles en copropriété.

« Les opérations de requalification des copropriétés dégradées sont menées sur un périmètre défini par l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements dans le cadre d'un projet urbain et social pour le territoire concerné ou d'une politique locale de l'habitat.

« Cette opération fait l'objet d'une convention entre personnes publiques qui prévoit tout ou partie des actions suivantes :

« - un dispositif d'intervention immobilière et foncière incluant des actions d'acquisitions et de portage de lots de copropriété ;

« - un accompagnement social des occupants ;

« - la mobilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne ;

« - la mise en œuvre des actions prévues à l'article L. 303-1;

« - le cas échéant, la mise en œuvre de l'opération prévue à l'article L. 615-1 ainsi que de la procédure d'administration renforcée prévue à l'article 29-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

« L'opération de requalification de copropriétés peut donner lieu :

« - à la mise en œuvre d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme intégrant les objectifs de l'opération ;

« - à l'instauration du droit de préemption urbain renforcé prévu à l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme.

« *Art. L. 731-2.* - L'Etat peut déclarer d'intérêt national une opération de requalification de copropriétés dégradées dont il définit le périmètre par décret en Conseil d'Etat, si l'opération de requalification du site ne peut être menée par les collectivités territoriales ou leurs groupements selon les modalités de l'article L. 731-1 et si le site comporte une ou plusieurs copropriétés bénéficiant d'un plan de sauvegarde, tel que défini à l'article L. 615-1. »

Article 32

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

1° Après l'article L. 321-1, il est inséré un article L. 321-1-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 321-1-1.* - Nonobstant les missions définies à l'article L. 321-1, le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article L. 731-2 du code de la construction et de l'habitation peut confier à un établissement public foncier la réalisation des opérations de requalification de copropriétés d'intérêt national mentionnées au même article, après avis de son conseil d'administration. L'avis est réputé favorable en l'absence de réponse dans un délai de deux mois.

« Pour mener les opérations de requalification de copropriétés, l'établissement public foncier d'Île-de-France peut bénéficier du concours de l'Agence foncière et technique de la région parisienne mentionné à l'article L. 321-29 selon des modalités fixées par convention entre les deux établissements. » ;

2° Après le 3° de l'article L. 321-29, il est inséré un 4° ainsi rédigé :

« 4° Mener des opérations de requalification des copropriétés dégradées mentionnées à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation ou apporter son concours à l'établissement public foncier d'Île-de-France pour la réalisation de ces opérations de requalification des copropriétés d'intérêt national. » ;

3° Au troisième alinéa de l'article L. 327-1, après les mots : « Elles sont également compétentes pour » sont insérés les mots : « réaliser les opérations de requalification de copropriétés dégradées prévues à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation, agir en tant qu'opérateur dans le cadre de la procédure de l'article 29-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, ».

Article 33

Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa de l'article 1607 *ter* est complété par les mots : « et immobilières ainsi qu'au financement de leurs interventions dans le cadre des opérations de requalification de copropriétés dégradées qui leur sont confiées par le décret en Conseil d'Etat mentionné à l'article L. 731-2 du code de la construction et de l'habitation. » ;

2° Au deuxième alinéa de l'article 1607 *ter*, la première phrase est complétée par les mots : « , dont une partie peut être consacrée au financement des opérations de requalification de copropriétés dégradées qui leur sont confiées par le décret en Conseil d'Etat mentionné à l'article L 731-2 du code de la construction et de l'habitation dans la limite de 5 € par habitant. »

Article 34

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

1° Après le quatrième alinéa de l'article L. 252-1, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Ces dispositions s'appliquent aux immeubles soumis ou non au statut de la copropriété prévu par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Dans le cas d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, elles peuvent s'appliquer à un ou plusieurs lots. » ;

2° Après l'article L. 252-1, il est inséré un article L. 252-1-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 252-1-1.* - Si le bail à réhabilitation porte sur un ou plusieurs lots dépendant d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, le mandataire commun prévu au deuxième alinéa de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965 est le preneur. Par dérogation aux dispositions du troisième alinéa de l'article 22 de cette loi, ce preneur peut recevoir plus de trois délégations de vote des bailleurs.

« Le preneur du bail à réhabilitation supporte seul, pendant la durée du bail, toutes les provisions prévues par les articles 10, 14-1 et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

« Le preneur mandataire commun doit disposer d'un mandat exprès du bailleur avant de voter sur les décisions relatives à des travaux de toute nature qui ne sont pas mis à la charge du preneur par le contrat de bail à réhabilitation et dont la prise en charge n'est pas prévue dans le bail à réhabilitation ou dont le paiement n'incombera pas à titre définitif au preneur.

« Le bail à réhabilitation précise la répartition des charges en fin de bail, le sort des avances et provisions appelées pendant la durée du bail à réhabilitation ainsi que des régularisations de charges intervenant après la fin du bail. Ces clauses sont inopposables au syndicat des copropriétaires. » ;

3° L'article L. 252-3 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les dispositions des articles L. 353-7 et L. 353-16 du présent code sont applicables aux occupants présents au moment de la conclusion du bail à réhabilitation. » ;

4° L'article L. 252-4 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. L. 252-4.* - I. - Un an avant l'extinction du bail à réhabilitation, le preneur rappelle au bailleur et au locataire les dispositions des II et III du présent article.

« II. - Six mois avant l'expiration du bail à réhabilitation, le bailleur peut, s'il est occupant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, informer le preneur de son intention de prolonger le bail à réhabilitation.

Dans le même délai, le bailleur qui n'est pas occupant peut proposer au locataire un nouveau bail prenant effet au terme du bail à réhabilitation.

« La notification reproduit les termes du II de l'article L. 252-5 et de l'article L. 252-6.

« III. - Trois mois avant l'extinction du bail à réhabilitation, le preneur propose au locataire qui n'a pas conclu un nouveau bail avec le bailleur et qui remplit les conditions de ressources fixées par décret la location d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.

« Le non-respect par le preneur de cette obligation est inopposable au bailleur.

« Au terme du bail à réhabilitation, le preneur est tenu de restituer l'immeuble au bailleur libre de location et d'occupation. » ;

5° Après l'article L. 252-4, sont insérés les articles L. 252-5 et L. 252-6 ainsi rédigés :

« *Art L. 252-5.* - Le locataire qui n'a pas conclu le contrat de location proposé par le bailleur ni accepté l'offre de relogement faite par le preneur est déchu de tout titre d'occupation sur le logement à l'expiration du bail à réhabilitation.

« *Art L. 252-6.* - Les dispositions du présent chapitre sont d'ordre public. »

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

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

« *Art. L. 253-1-1.* - Si la convention d'usufruit porte sur un ou plusieurs lots dépendant d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, le mandataire commun prévu au deuxième alinéa de l'article 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est l'usufruitier. Par dérogation aux dispositions du troisième alinéa de l'article 22 de cette loi, l'usufruitier peut recevoir plus de trois délégations de vote des nus-proprétaires.

« L'usufruitier supporte seul, pendant la durée de la convention, toutes les provisions prévues par les articles 10, 14-1 et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

« L'usufruitier mandataire commun doit disposer d'un mandat exprès du nu-proprétaire avant de voter sur les décisions relatives à des travaux de toute nature qui ne sont pas mis à la charge de l'usufruitier par la convention d'usufruit.

« La convention d'usufruit précise la répartition des charges en fin de bail, le sort des avances et provisions appelées pendant la durée de la convention ainsi que des régularisations de charges intervenant après la fin du bail. Ces clauses sont inopposables au syndicat des copropriétaires. » ;

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

« Dans l'hypothèse où la convention mentionnée au deuxième alinéa est conclue, les dispositions des articles L. 353-7 et L. 353-16 sont applicables aux occupants présents au moment de la conclusion du bail conclu en application de l'article L. 253-1. » ;

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

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

III. - L'article 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifié :

1° Au deuxième alinéa, après les mots : « en cas d'indivision ou », les mots : « d'usufruit d'un lot, » sont remplacés par les mots : « de démembrement du droit de propriété, » ;

2° Au même alinéa, les mots : « sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, » sont supprimés et le mot : « sera » est remplacé par le mot : « est ».

Article 35

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

1° L'article L. 615-1 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art L. 615-1. - I. -* Lorsqu'un groupe d'immeubles ou un ensemble immobilier déterminé, à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel, commercial et d'habitation, soumis au régime de la copropriété, ou un groupe d'immeubles bâtis en société d'attribution ou en société coopérative de construction donnant vocation à l'attribution d'un lot est confronté à de graves difficultés sociales, techniques et financières résultant notamment de complexités juridiques ou techniques, et risquant à terme de compromettre leur conservation, le représentant de l'Etat dans le département peut à son initiative ou sur proposition du maire de la commune concernée ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, ou sur proposition d'associations d'habitants, d'associations de propriétaires ou copropriétaires ou de l'administrateur provisoire mentionné à l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, confier à une commission qu'il constitue le soin d'élaborer un diagnostic de la situation et de proposer un plan de sauvegarde destiné à résoudre les difficultés du groupe d'immeubles bâtis ou de l'ensemble immobilier concerné. Cette commission comprend obligatoirement des représentants des propriétaires et des locataires des immeubles concernés.

« II. - Le projet de plan est soumis à l'approbation du représentant de l'Etat dans le département et à l'avis du maire, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat et, le cas échéant, du président du conseil général ayant conclu la convention mentionnée à l'article L. 301-5-2.

« III. - Si le groupe d'immeubles bâtis ou l'ensemble immobilier concerné est soumis à la loi du 10 juillet 1965, le plan de sauvegarde proposé par la commission prévue au I puis le plan approuvé par le représentant de l'Etat dans le département sont adressés pour information au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic ou à l'administrateur provisoire s'il en existe un. Dès réception du plan approuvé par le représentant de l'Etat dans le département, le syndic inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale les mesures préconisées dans le plan. Si la prochaine assemblée générale n'intervient pas dans les six mois à compter de la remise du rapport, le syndic convoque alors une assemblée générale extraordinaire.

« IV. - Faute de réunion de l'assemblée générale ou en cas de non-adhésion au plan de sauvegarde et si les difficultés du groupe d'immeubles bâtis ou de l'ensemble immobilier compromettent la conservation de l'immeuble, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat peut saisir le juge aux fins de nommer un administrateur provisoire au titre de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 ou pour déclencher la procédure de carence dans les conditions prévues par l'article L. 615-6.

« V. - Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas aux immeubles appartenant en totalité aux organismes d'habitation à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2. » ;

2° L'article L. 615-2 est ainsi modifié :

a) Au début du premier alinéa est ajouté un : « I. - » ;

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

« - redresser la situation financière de la copropriété ; »

c) Au quatrième alinéa, après le mot : « réaliser » sont ajoutés les mots : « ou faire réaliser par un tiers » ;

d) Le dernier alinéa est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« Le plan de sauvegarde fait l'objet d'une convention de mise en œuvre entre les personnes de droit public compétentes, l'administrateur provisoire si l'immeuble fait l'objet de la procédure prévue aux articles 29-1 et suivants de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et, le cas échéant, les personnes privées intéressées aux fins, notamment, de préciser l'échéancier de ces mesures ainsi que les conditions de leur financement, les modalités d'intervention des différents opérateurs mandatés par les signataires et leur articulation avec la mission de l'administrateur provisoire. La convention précise également les modalités d'évaluation du plan de sauvegarde ainsi que les modalités de suivi de la copropriété au terme du plan. » ;

e) Après le dernier alinéa, il est ajouté quatre alinéas ainsi rédigés :

« II. - Le représentant de l'Etat dans le département désigne, parmi les membres de la commission ou à l'extérieur de celle-ci, un coordonnateur chargé de veiller au bon déroulement du plan de sauvegarde.

« Le coordonnateur peut adresser des mises en demeure aux parties qui ne respectent pas dans les délais prévus les engagements contenus dans le plan de sauvegarde. Si une procédure judiciaire est engagée sur le fondement des articles 29-1 et suivants de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il veille à l'articulation du plan de sauvegarde avec la mission de l'administrateur provisoire et, le cas échéant, avec le contrat de l'opérateur mentionné à l'article 29-11.

« Il établit un rapport de sa mission.

« III. - Le représentant de l'Etat peut, après évaluation et consultation de la commission mentionnée au I de l'article L. 615-1 et selon les modalités prévues au II du même article, modifier le plan de sauvegarde initial lors de la nomination d'un administrateur provisoire ou prolonger le plan de sauvegarde, par période de deux ans, si le redressement de la copropriété le nécessite. » ;

3° L'article L. 615-3 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. L. 615-3.* - La commission mentionnée à l'article L. 615-1 est présidée par le représentant de l'Etat dans le département et comprend notamment le maire de la commune, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, le président du conseil général du département, sur le territoire desquels sont situés les immeubles ou ensembles immobiliers concernés par le plan de sauvegarde, le président du conseil syndical, ou leurs représentants, ainsi que, le cas échéant, l'administrateur provisoire désigné en application des dispositions de l'article 29-1 de la loi n° 65-57 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Lorsque la copropriété n'a pas de conseil syndical, l'assemblée générale des copropriétaires peut désigner un représentant chargé de la représenter au sein de la commission.

« Le représentant de l'Etat dans le département peut confier au maire de la commune concernée ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat la présidence de la commission mentionnée à l'article L. 615-1 lorsque l'une de ces autorités est à l'initiative du plan de sauvegarde. » ;

4° Après l'article L. 615-4-1, il est inséré un article L. 615-4-2 ainsi rédigé :

« *Art. L. 615-4-2.* - Le syndic met à la disposition du représentant de l'Etat dans le département, du maire, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat et de la commission mentionnée à l'article L. 615-1 les documents nécessaires à l'élaboration, à la mise en œuvre et à l'évaluation du plan.

« Ces prestations ne peuvent donner lieu à la perception d'honoraires spécifiques au profit du syndic.

« Le défaut de communication des pièces engage la responsabilité du syndic et peut donner lieu aux sanctions disciplinaires prévues à l'article 13-7 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce. »

Article 36

Au deuxième alinéa de l'article L. 313-4-2 du code de l'urbanisme, après les mots : « qui lui incombent. » est insérée une phrase ainsi rédigée : « Si le programme des travaux notifiés au propriétaire comporte également des travaux sur les parties communes d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, le programme des travaux sur les parties communes est également notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic. »

Section 4

Réformer la procédure de carence

Article 37

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

1° L'article L. 615-6 est ainsi modifié :

a) Au début du premier alinéa est ajouté un : « I. - », après les mots : « dans l'incapacité d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité » sont insérés les mots : « et la santé » et les mots : « ainsi que la nature et l'importance des travaux à mettre en œuvre. » sont remplacés par les mots : « , la répartition des dettes par copropriétaire ainsi que la nature et l'état des parties communes et, conséquemment, la nature et le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la santé et la sécurité des occupants y compris dans les parties privatives. » ;

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

« II. - Lorsque la saisine est effectuée par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, il présente pour information à la première assemblée délibérante suivant la saisine le projet simplifié d'acquisition publique en vue soit de l'expropriation des parties communes dans les conditions définies par l'article L. 615-10, soit de la réhabilitation aux fins d'habitat ou d'un autre usage, soit de la démolition totale ou partielle de l'immeuble concerné. Il comporte également une évaluation sommaire de son coût ainsi qu'un plan de relogement des occupants concernés répondant aux conditions précisées aux articles L. 314-1 et suivants du code de l'urbanisme et précise la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est demandée l'expropriation. » ;

c) Au début du deuxième alinéa, est ajouté un : « III. - » ;

d) Après le deuxième alinéa, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« La notification des conclusions de l'expertise judiciaire vaut signalement à l'autorité publique compétente dans le cadre des procédures prévues aux articles L. 1331-22 à L. 1331-30 du code de la santé publique et L. 123-3 et L. 123-4, L. 129-1 à L. 129-6 et L. 511-1 à L. 511-6 du présent code. » ;

e) Au début du quatrième alinéa, est ajouté un : « IV. - », après les mots : « au syndicat des copropriétaires, », sont insérés les mots : « aux propriétaires, » et après les mots : « à l'auteur de la saisine, », sont insérés les mots : « à l'organisme payeur des aides personnelles au logement mentionnées aux articles L. 542-1 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale, » ;

f) Après le sixième alinéa sont insérés les alinéas ainsi rédigés :

« V. - Au cours de la première assemblée délibérante suivant l'ordonnance du président du tribunal de grande instance, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat fait approuver le projet simplifié mentionné au II, modifié le cas échéant pour tenir compte des observations de l'assemblée délibérante à l'issue de son information prévue au même II et des conclusions de l'expertise mentionnée au III, et le met à la disposition du public en vue de lui permettre de formuler ses observations, pendant une durée minimale d'un mois, dans des conditions précisées par arrêté du maire.

« VI. - Le cas échéant, dans l'ordonnance prononçant l'état de carence, le président du tribunal de grande instance désigne un administrateur provisoire mentionné à l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, pour préparer la liquidation des dettes de la copropriété et assurer les interventions urgentes de mise en sécurité.

« VII. - Sans qu'y fasse obstacle la nomination d'un administrateur provisoire, le syndicat des copropriétaires, le syndic ou les propriétaires peuvent contester le prononcé de l'état de carence et la nomination d'un administrateur provisoire dans un délai de deux mois à compter de la notification de l'ordonnance de carence.

« VIII. - La procédure décrite dans le présent article peut être menée à l'encontre d'un syndicat secondaire. » ;

2° L'article L. 615-7 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, après les mots : « de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, », sont insérés les mots : « de l'opérateur mentionné à l'article L. 615-10, de l'organisme ayant vocation à assurer la gestion des parties communes, » ;

b) Les deuxième, troisième et quatrième alinéa sont abrogés ;

c) Les sixième, septième, huitième, neuvième et dixième alinéas sont précédés respectivement des : « 1° », « 2° », « 3° », « 4° » et « 5° » ;

d) Au sixième alinéa, après les mots : « utilité publique du projet », les mots : « d'acquisition » sont remplacés par les mots : « mentionné au V de l'article L. 615-6 » et après les mots : « parties d'immeubles, », sont insérés les mots : « des parties communes, » ;

e) Au septième alinéa, après les mots : « parties d'immeubles, » sont insérés les mots : « des parties communes, » ;

f) Au dixième alinéa, le mot : « détermine » est remplacé par le mot : « fixe » et les mots : « à la déclaration d'utilité publique. » sont remplacés par les mots : « à la publication de l'arrêté déclarant l'utilité publique du projet. » ;

g) Les onzième et douzième alinéas sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

« Cet arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie du lieu de situation des biens. L'expropriant le notifie aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers. » ;

h) Au treizième alinéa, les mots : « le représentant de l'Etat dans le département » sont remplacés par les mots : « l'expropriant ».

3° L'article L. 615-8 est ainsi modifié :

a) Au deuxième alinéa les mots : « ainsi que l'indemnisation des propriétaires » sont supprimés ;

b) Après le deuxième alinéa sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :

« L'indemnité d'expropriation est fixée selon la procédure prévue aux articles L. 13-1 à L. 13-12 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et est calculée conformément aux dispositions des articles L. 13-14 à L. 13-20 du même code.

« La valeur des biens est appréciée en tenant compte du montant des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble mentionnés dans le rapport d'expertise prévu à l'article L. 615-6 et, le cas échéant, du coût des travaux prescrits sur les logements par des arrêtés pris sur le fondement des articles L. 1331-26 et suivants du code de la santé publique et L. 511-2 du présent code. » ;

4° Après l'article L. 615-8 sont insérés les articles L. 615-9 et L. 615-10 ainsi rédigés :

« *Art. L. 615-9.* - Pour les propriétaires occupants, l'indemnité d'occupation versée à l'expropriant est assimilée à un loyer pour l'attribution des allocations de logement prévues aux articles L. 542-1 et suivants et L. 831-1 et suivants du code de la sécurité sociale et ouvre droit à ces allocations dans les conditions définies par ces articles. Ces aides sont versées en tiers payant à l'expropriant. »

« Art. L. 615-10. - I. - Une possibilité d'expropriation des parties communes est instaurée à titre expérimental et pour une durée de dix ans à compter de la promulgation de la loi n° ... du Dans ce cas, les dispositions de l'article L. 13-10 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique sont applicables.

« II. - Lorsque le projet mentionné au V de l'article L. 615-6 prévoit l'expropriation de l'ensemble des parties communes, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat peut confier l'entretien de ces biens d'intérêt collectif à un opérateur ou désigner un opérateur au profit duquel l'expropriation est poursuivie.

« Au moment de l'établissement du contrat de concession ou de la prise de possession par l'opérateur, l'état descriptif de division de l'immeuble est mis à jour ou établi s'il n'existe pas. Aux biens privatifs mentionnés dans l'état de division est attaché un droit d'usage des biens d'intérêt collectif. Les propriétaires de ces biens privatifs sont tenus de respecter un règlement d'usage établi par l'opérateur.

« En contrepartie de ce droit d'usage, les propriétaires sont tenus de verser à l'opérateur une redevance mensuelle proportionnelle à la superficie de leurs parties privatives. Cette redevance, dont les modalités de révision sont prévues par décret, permet à l'opérateur de couvrir les dépenses nécessaires à l'entretien, l'amélioration et la conservation de parties communes de l'immeuble et des équipements communs.

Pour les propriétaires occupants, cette redevance est assimilée à un loyer pour l'attribution des allocations de logement prévues aux articles L. 542-1 et suivants et L. 831-1 et suivants du code de la sécurité sociale et ouvre droit à ces allocations dans les conditions définies par ces articles.

« III. - L'opérateur, propriétaire des biens d'intérêt collectif ou titulaire d'une concession, est chargé d'entretenir et de veiller à la conservation des biens d'intérêts collectif. Il est responsable des dommages causés aux propriétaires de parties privatives ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

« Il réalise un diagnostic technique des parties communes, établit un plan pluriannuel de travaux actualisé tous les trois ans et provisionne dans sa comptabilité des sommes en prévision de la réalisation des travaux.

« IV. - Le droit de préemption urbain renforcé prévu à l'article L. 211-4 du code l'urbanisme peut lui être délégué.

« V. - Dans le cadre de l'expérimentation prévue par le présent article, en cas de déséquilibre financier important, l'opérateur peut demander à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat à l'origine de l'expérimentation de procéder à l'expropriation totale de l'immeuble qui approuve alors un nouveau projet d'appropriation publique dans les conditions prévues au V de l'article L. 615-6. La procédure est poursuivie dans les conditions de l'article L. 615-7.

« VI. - Après avis favorable de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat à l'origine de l'expérimentation et des propriétaires des biens privés, l'immeuble peut faire l'objet d'une nouvelle mise en copropriété à la demande de l'opérateur. Les propriétaires versent alors une indemnité au propriétaire de ces biens d'intérêt collectif équivalente à la valeur initiale d'acquisition des parties communes ayant initialement fait l'objet de l'expropriation majorée du coût des travaux réalisés de laquelle est déduit le montant total des redevances versées à l'opérateur. Cette indemnité est répartie selon la quote-part des parties communes attribuée à chaque lot dans le projet de règlement de copropriété. »

Article 38

L'article 2374 du code civil est ainsi modifié :

1° Au 1° *bis*, après les mots : « aux quatre dernières années échues » sont ajoutés les mots : « ainsi que des dommages et intérêts alloués par les juridictions au syndicat des copropriétaires et des dépens. » ;

2° Après le 1° *bis*, il est inséré un 1° *ter* ainsi rédigé :

« 1° *ter* Conjointement avec le vendeur et, le cas échéant, avec le prêteur de deniers mentionné au 2°, l'opérateur mentionné à l'article L. 615-10 du code de la construction et de l'habitation si le bien vendu est assorti d'un droit d'usage sur des biens d'intérêt collectif.

« Toutefois, l'opérateur est préféré au vendeur et au prêteur de deniers pour les redevances prévues par l'article L. 615-10 du code susmentionné de l'année courante et des deux dernières années échues. »

Article 39

A l'article 6 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, après les mots : « licitation forcée » sont ajoutés les mots : « , sauf dans le cadre de la procédure expérimentale prévue à l'article L. 615-10 du code de la construction et de l'habitation. ».

Section 5 Mesures diverses

Article 40

1° Les articles 45-1 et 49 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis sont abrogés ;

2° Le premier alinéa de l'article 47 de la même loi est remplacé par les dispositions suivantes :

« Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application de la présente loi. »

CHAPITRE III
RENFORCER LES OUTILS DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Section 1
Permettre l'unification des polices de l'habitat

Article 41

I. - L'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :

1° Le I est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les maires des communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre compétent en matière d'habitat peuvent transférer au président de cet établissement les prérogatives qu'ils détiennent en application des articles L. 123-3 et L. 123-4, L. 129-1 à L. 129-6 et L. 511-1 à L. 511-6 du code de la construction et de l'habitation. En cas de transfert, le représentant de l'État dans le département peut, s'il n'y est pas pourvu par le président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre et après mise en demeure de celui-ci, exercer les attributions dévolues au président de l'établissement public à fiscalité propre. » ;

2° Au premier alinéa du IV, le mot : « trois » est remplacé par le mot : « quatre ».

II. - Après l'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation est inséré un article L. 301-5-1-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 301-5-1-1.* - Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre a signé avec l'État la convention mentionnée à l'article L. 301-5-1, et si les maires des communes membres de l'établissement transfèrent au président de l'établissement leurs prérogatives en matière de polices spéciales dans les conditions définies au dernier alinéa du I de l'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales, le représentant de l'État dans le département peut déléguer au président de cet établissement ses prérogatives en matière de police de santé publique définies aux articles L. 1331-22 à L. 1331-30 du code de la santé publique. Il met fin à cette délégation dès lors qu'il est mis fin au transfert des prérogatives des maires au président de l'établissement public. Les conditions dans lesquelles le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut recourir aux services de l'Etat ou de ses établissements publics sont précisées par voie de convention.

Lorsque le président d'un établissement public de coopération intercommunale dispose des compétences en matière de polices spéciales dans les conditions prévues à l'alinéa précédent, le représentant de l'État peut, en cas de carence, se substituer à lui dans les conditions prévues à l'alinéa L. 2122-34 du code général des collectivités territoriales.

Section 2

Améliorer la lutte contre les marchands de sommeil et l'habitat indigne**Article 42**

I. - Le code pénal est ainsi modifié :

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

« 5° *bis* Pour l'infraction prévue à l'article 225-14, l'interdiction d'acheter pour une durée de cinq ans au plus, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société se portant acquéreur, un bien immobilier à usage d'habitation, à d'autres fins que son occupation à titre personnel ; »

2° Le premier alinéa de l'article 434-41 est complété par les mots suivants :

« , d'interdiction d'acheter un bien immobilier résultant de la peine complémentaire prévue par le 5° *bis* de l'article 225-19 du présent code, du 3° du III de l'article L. 511-6 du code de la construction et de l'habitation et du 3° du IV de l'article L. 1337-4 du code de la santé publique. »

II. - Après le 2° du IV de l'article L. 1337-4 du code de la santé publique, il est ajouté un 3° ainsi rédigé :

« 3° L'interdiction d'acheter pour une durée de cinq ans au plus, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société se portant acquéreur, un bien immobilier à usage d'habitation, à d'autres fins que son occupation à titre personnel. »

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

1° L'intitulé du livre est remplacé par l'intitulé suivant : « Habitat indigne » ;

2° Après le 2° du III de l'article L. 511-6, il est ajouté un 3° ainsi rédigé :

« 3° L'interdiction d'acheter pour une durée de cinq ans au plus, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société se portant acquéreur, un bien immobilier à usage d'habitation, à d'autres fins que son occupation à titre personnel. »

3° Il est créé un titre V ainsi rédigé :

« TITRE V
« LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

« CHAPITRE UNIQUE

« Art. L. 551-1. - I. - Pour l'application de la peine d'interdiction d'acheter un bien immobilier prévue au 5° bis de l'article 225-19 du code pénal, au 3° du IV de l'article L. 1337-4 du code de la santé publique et au 3° du III de l'article L. 511-6 du présent code, le notaire chargé d'établir l'acte authentique de vente d'un bien immobilier à usage d'habitation vérifie si l'acquéreur a fait l'objet de l'une de ces condamnations. A cette fin, il interroge le casier judiciaire national par l'intermédiaire de l'association pour le développement du service notarial placée sous le contrôle du conseil supérieur du notariat, qui lui indique si l'acheteur personne physique ou l'un des associés ou mandataires sociaux de la société se portant acquéreur est dans la situation mentionnée ci-dessus.

« Lorsqu'il résulte de cette procédure que l'acquéreur a fait l'objet d'une condamnation définitive à la peine mentionnées au premier alinéa, l'acte authentique n'est pas signé et l'avant-contrat de vente signé antérieurement est réputé nul et non avenu aux torts de l'acquéreur.

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

Article 43

I. - L'article L. 1331-28 du code de la santé publique est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa du II, après les mots : « le représentant de l'État dans le département prescrit » sont insérés les mots : « par arrêté » ;

2° Après le deuxième alinéa du II est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque l'immeuble insalubre remédiable est à usage d'habitation mis à disposition à titre gratuit ou onéreux, l'arrêté prévu au premier alinéa du présent II précise que la non-exécution des mesures et travaux dans le délai qu'il prescrit expose le propriétaire au paiement d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues à l'article L. 1331-29. » ;

3° Le III devient un IV et le dernier alinéa du II devient un III ; le début de la première phrase du II devenu III est ainsi rédigé : « La personne tenue d'exécuter les mesures mentionnées au II ... (le reste sans changement) » ;

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

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

2° Il est rétabli un III ainsi rédigé :

« *III.* - Si les mesures prescrites par l'arrêté prévu au II de l'article L. 1331-28 concernent un immeuble à usage d'habitation mis à disposition à titre gratuit ou onéreux et si elles n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, l'autorité administrative peut également, sans attendre l'expiration du délai fixé par la mise en demeure, appliquer par arrêté une astreinte d'un montant maximum de 200 € par jour de retard à l'encontre du propriétaire défaillant. Son montant est modulé dans des conditions fixées par voie réglementaire tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.

« L'astreinte court à compter de la notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à la complète exécution des mesures prescrites.

« L'autorité administrative peut, lors de la liquidation de l'astreinte, consentir une remise de son produit, si les mesures ou travaux prescrits par l'arrêté d'insalubrité ont été exécutés et si le redevable établit que le non-respect du délai imposé pour l'exécution totale de ses obligations est exclusivement dû à des circonstances indépendantes de sa volonté. Le total des sommes demandées ne peut être supérieur au montant de l'amende prévue au I de l'article L. 1337-4.

« L'astreinte est liquidée et recouvrée par l'État. Après prélèvement de 4 % pour frais de recouvrement sur les sommes perçues, 43 % des sommes sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat.

« Les dispositions prévues au présent III ne sont pas applicables aux mesures portant sur les parties communes des immeubles régis par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. » ;

3° Au V, les mots « aux I, II et III » sont remplacés par les mots « aux I, II, III et IV ».

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

1° Les II, III, IV, V, VI, VII deviennent respectivement IV, V, VI, VII, VIII, IX ;

2° Après le I sont rétablis les II et III ci-après :

« *II.* - L'arrêté prévu au I précise que la non-exécution des travaux qu'il prescrit dans le délai fixé expose l'exploitant et le propriétaire au paiement d'une astreinte par jour de retard.

« *III.* - Si les travaux prescrits par l'arrêté prévu au I n'ont pas été exécutés dans le délai fixé, le maire peut également, sans attendre l'expiration du délai fixé par la mise en demeure, appliquer par arrêté une astreinte d'un montant maximum de 200 € par jour de retard à l'encontre du propriétaire ou de l'exploitant défaillant. Son montant est modulé dans des conditions fixées par voie réglementaire tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.

« L'astreinte court à compter de la notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à la complète exécution des travaux prescrits.

« Le maire peut, lors de la liquidation de l'astreinte, consentir une remise de son produit, si les travaux prescrits par l'arrêté prévu au I ont été exécutés et si le redevable établit que le non-respect du délai imposé pour l'exécution totale de ses obligations est exclusivement dû à des circonstances indépendantes de sa volonté. Le total des sommes demandées ne peut être supérieur au montant de l'amende prévue au VI.

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

« A défaut pour le maire, ou le cas échéant du président de l'établissement public de coopération intercommunale, de liquider le produit de l'astreinte, de dresser l'état nécessaire à son recouvrement et de le faire parvenir au représentant de l'État dans le département dans le mois qui suit l'invitation qui lui en est faite par celui-ci, la créance est liquidée et recouvrée par l'État. Après prélèvement de 4 % pour frais de recouvrement sur les sommes perçues, 43 % des sommes sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat.

« Les dispositions prévues au présent III ne sont pas applicables aux mesures de police administrative portant sur les parties communes des immeubles régis par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. »

IV. - L'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le début du I est ainsi rédigé : « Le maire, par un arrêté de péril pris à l'issue ... (le reste sans changement) » ;

2° Il est ajouté, après le premier alinéa du I, un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque l'immeuble menaçant ruine est à usage d'habitation et mis à disposition à titre gratuit ou onéreux, l'arrêté de péril précise également que la non-exécution des réparations, travaux ou mesures dans le délai qu'il détermine expose le propriétaire au paiement d'une astreinte par jour de retard. » ;

3° Le premier alinéa du IV est complété par la phrase suivante :

« Lorsque l'immeuble menaçant ruine est un local à usage principal d'habitation mis à disposition à titre gratuit ou onéreux, il peut, sans attendre l'expiration du délai fixé par la mise en demeure, appliquer une astreinte d'un montant maximum de 200 € par jour de retard à l'encontre du propriétaire défaillant. Son montant est modulé dans des conditions fixées par voie réglementaire tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution ;

4° Les alinéas suivants sont insérés après le premier alinéa du IV :

« L'astreinte court à compter de la notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à la complète exécution des travaux prescrits.

« Le maire peut, lors de la liquidation de l'astreinte, consentir une remise de son produit, lorsque les réparations, travaux ou mesures prescrits par l'arrêté de péril ont été exécutées et si le redevable établit que le non-respect du délai imposé pour l'exécution totale de ses obligations est exclusivement dû à des circonstances indépendantes de sa volonté. Le total des sommes demandées ne peut être supérieur au montant de l'amende prévue au I de l'article L. 511-6.

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

« A défaut pour le maire, ou le cas échéant du président de l'établissement public de coopération intercommunale, de liquider le produit de l'astreinte, de dresser l'état nécessaire à son recouvrement et de le faire parvenir au représentant de l'État dans le département dans le mois qui suit l'invitation qui lui en est faite par celui-ci, la créance est liquidée et recouvrée par l'État. Après prélèvement de 4 % pour frais de recouvrement sur les sommes perçues, 43 % des sommes sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat.

« Les dispositions prévues au présent IV ne sont pas applicables aux mesures de police administrative concernant les parties communes des immeubles régis par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. » ;

5° Les quatre derniers alinéas du IV constituent un V ;

6° Il est inséré après le V un VI ainsi rédigé :

« VI. - Les pouvoirs dévolus au maire par le présent article sont exercés à Paris par le préfet de police. »

Article 44

Lorsque les travaux prescrits par un arrêté concernant un local à usage principal d'habitation mis à disposition à titre gratuit ou onéreux, et pris antérieurement à la date de promulgation de la présente loi sur le fondement soit de l'article L. 1331-26 du code de la santé publique, soit des articles L. 511-2 ou L. 123-3 du code de la construction et de l'habitation dans leur rédaction antérieure à la présente loi, n'ont ni été réalisés par le propriétaire dans le délai prévu par ledit arrêté, ni fait l'objet d'une exécution d'office, l'autorité auteur de l'arrêté peut mettre à nouveau en demeure la personne tenue de l'exécuter de réaliser dans le délai d'un mois les mesures et travaux prescrits par ledit arrêté. Dans ce cas, elle l'informe simultanément que la non-exécution des travaux dans ce délai l'expose au paiement d'une astreinte par jour de retard.

En l'absence d'exécution des travaux prescrits par ledit arrêté à l'issue du délai fixé par la mise en demeure, l'autorité administrative peut fixer par arrêté une astreinte d'un montant maximum de 200 € par jour de retard à l'encontre de la personne défaillante tenue d'exécuter les mesures prescrites par l'arrêté. Son montant est modulé dans des conditions fixées par voie réglementaire tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.

L'astreinte court à compter de la notification de l'arrêté fixant l'astreinte et jusqu'à la complète exécution des travaux prescrits.

L'astreinte est fixée et liquidée dans les conditions prévues, selon le cas, par l'article L. 1331-29 du code de la santé publique ou les articles L. 123-3 ou L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation dans leur rédaction issue de la loi n° 2013- du 2013 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Article 45

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

*« CHAPITRE III
« RECOUVREMENT AUPRES DES PROPRIETAIRES DEFAILLANTS
« DU COUT DES MESURES ET TRAVAUX D'OFFICE*

« Art. L. 543-1. - Afin de prendre en compte les coûts de maîtrise d'ouvrage et d'accompagnement social supportés par les services de l'Etat, des communes ou de leurs groupements à raison des travaux et mesures prescrits par les arrêtés, mises en demeure ou injonctions pris en application des articles L. 1311-4, L. 1331-24, L. 1331-26 et L. 1331-26-1, L. 1334-2, L. 1334-16 du code de la santé publique et L. 511-2 et L. 511-3, L. 123-3, L. 129-2, L. 129-3 et L. 129-4-1 du présent code, le recouvrement des dépenses engagées aux frais des propriétaires défaillants comporte, outre le montant des dépenses recouvrables prévues par ces articles, un montant supplémentaire forfaitaire de 8 % de ces dépenses. »

Article 46

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

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

a) Au premier alinéa, avant les mots : « L'allocation de logement n'est due », il est inséré un « I. - » ;

b) Au 2°, les mots : « et à des conditions minima de peuplement » figurant dans la première phrase et les phrases qui suivent sont supprimés ;

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

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

d) Après le 3° du I, sont insérées les dispositions suivantes :

« II. - Lorsque le logement ne satisfait pas aux caractéristiques imposées au 2° du I du présent article et que l'organisme payeur ou un organisme dûment habilité par ce dernier a constaté que le logement ne constitue donc pas un logement décent au sens des premier et deuxième alinéas de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, l'allocation de logement n'est pas versée au locataire ou au propriétaire mais est conservée par l'organisme payeur pendant un délai maximum d'un an. L'organisme payeur notifie au propriétaire le procès-verbal constatant que le logement ne remplit pas les conditions requises pour être qualifié de logement décent, et l'informe qu'il doit effectuer sa mise en conformité pendant le délai mentionné ci-dessus pour que le montant de l'allocation de logement conservé lui soit versé. Durant ce délai, le locataire s'acquitte du montant du loyer et des charges récupérables diminué du montant des allocations de logement, dont il aura été informé par l'organisme payeur, sans que cette diminution puisse fonder une action du bailleur à l'encontre du locataire pour obtenir la résiliation du bail.

« Pour l'application de l'article 20-1 de la loi mentionnée à l'alinéa précédent, l'information du bailleur par l'organisme payeur sur son obligation de mise en conformité du logement, dont le locataire est également destinataire, tient lieu de demande de mise en conformité par le locataire dans le cas où ce dernier saisit la commission départementale de conciliation. Dès que le constat de mise en conformité du logement est établi par l'organisme payeur ou par un organisme dûment habilité par ce dernier, le montant de l'allocation de logement conservé par l'organisme payeur est versé au propriétaire.

« III. - Si le logement ne répond toujours pas aux caractéristiques mentionnées au 2° du I du présent article à l'issue du délai de mise en conformité prévu au premier alinéa du II :

« 1° Le bénéfice de l'allocation de logement conservée jusqu'à cette date par l'organisme payeur au titre de la période durant laquelle il a été fait application des dispositions du premier alinéa du II est définitivement perdu. Le propriétaire ne peut demander au locataire le paiement de la part de loyer non perçue correspondant au montant de l'allocation conservée ;

« 2° L'allocation de logement, le cas échéant recalculée dans le cas où un nouveau loyer est fixé par le juge, peut à titre exceptionnel, dans des cas fixés par décret en vue de permettre l'achèvement d'une mise en conformité engagée, de prendre en compte l'action du locataire pour rendre son logement décent par la voie judiciaire ou de prévenir des difficultés de paiement du loyer ou de relogement du locataire, être maintenue par décision de l'organisme payeur et conservée par ce dernier pour une durée de six mois renouvelable une fois. Durant ce délai, le locataire s'acquitte du montant du loyer et des charges récupérables diminué du montant des allocations de logement, dont il aura été informé par l'organisme payeur.

« Dès que le constat de mise en conformité du logement est établi, le montant de l'allocation de logement conservé par l'organisme payeur est versé au propriétaire. Si le logement ne répond toujours pas aux caractéristiques mentionnées au 2° du I du présent article à l'issue de ce délai, le bénéfice de l'allocation de logement conservée par l'organisme payeur au titre de la période pendant laquelle il aura été fait application des dispositions du présent alinéa est définitivement perdu. Le propriétaire ne peut demander au locataire le paiement de la part de loyer non perçue correspondant au montant de l'allocation conservée.

« *IV.* - A chaque changement de locataire, s'il est de nouveau constaté que le logement n'est pas conforme aux caractéristiques mentionnées au 2° du I du présent article, l'allocation de logement n'est pas versée au nouveau locataire ou au propriétaire, mais est conservée par l'organisme payeur pour une durée de six mois, éventuellement prolongée par décision de cet organisme à titre exceptionnel dans les cas définis par le décret mentionné au 2° du III, pour une durée de six mois. Durant ce délai, le locataire s'acquitte du montant du loyer et des charges récupérables diminué du montant des allocations de logement, dont il aura été informé par l'organisme payeur.

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

« *V.* - Lorsque le montant de l'allocation de logement conservé par l'organisme payeur en application des dispositions des II à IV est versé au propriétaire après que le constat de mise en conformité du logement a été établi, le propriétaire verse, le cas échéant, à l'allocataire la part de l'allocation de logement conservée qui excède le montant du loyer et des charges récupérables.

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

e) Le quatrième alinéa commençant par les mots : « L'allocation de logement est due » est précédé d'un VII ;

f) Le sixième alinéa commençant par les mots : « L'allocation de logement n'est pas due » est précédé d'un VIII ;

2° L'article L. 831-3 est ainsi modifié :

a) La première phrase du premier alinéa est remplacée par les dispositions suivantes :

« *I.* - Le versement de l'allocation de logement est soumis :

« 1° Aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, relatives à l'obligation pour le bailleur de remettre au locataire un logement décent présentant les caractéristiques correspondantes ;

« 2° A des conditions de peuplement définies par voie réglementaire » ;

b) Les deuxième et troisième phrases du premier alinéa sont supprimées ;

c) Sont insérées après le I les dispositions suivantes :

« II. - Lorsque le logement ne satisfait pas aux caractéristiques imposées au 1° du I et que l'organisme payeur ou un organisme dûment habilité par ce dernier a constaté que le logement ne constitue donc pas un logement décent au sens de l'article 6 de la loi mentionnée au 1° du I, l'allocation de logement n'est pas versée au locataire ou au propriétaire, mais est conservée par l'organisme payeur pendant un délai maximum d'un an. L'organisme payeur notifie au propriétaire le procès-verbal constatant que le logement ne remplit pas les conditions requises pour être qualifié de logement décent, et l'informe qu'il doit effectuer sa mise en conformité pendant le délai mentionné ci-dessus pour que le montant de l'allocation de logement conservé lui soit versé. Durant ce délai, le locataire s'acquitte du montant du loyer et des charges récupérables diminué du montant des allocations de logement, dont il aura été informé par l'organisme payeur, sans que cette diminution puisse fonder une action du bailleur à l'encontre du locataire pour obtenir la résiliation du bail.

« Pour l'application de l'article 20-1 de la loi mentionnée au 1° du I, l'information du bailleur, par l'organisme payeur, de son obligation de mise en conformité du logement, dont le locataire est également destinataire, tient lieu de demande de mise en conformité par le locataire dans le cas où ce dernier saisit la commission départementale de conciliation. Dès que le constat de mise en conformité du logement est établi par l'organisme payeur ou par un organisme dûment habilité par ce dernier, le montant de l'allocation de logement conservé par l'organisme payeur est versé au propriétaire.

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

« 1° Le bénéfice de l'allocation de logement conservée par l'organisme payeur au titre de la période durant laquelle il a été fait application des dispositions du premier alinéa du II est définitivement perdu. Le propriétaire ne peut demander au locataire le paiement de la part de loyer non perçue correspondant au montant de l'allocation conservée ;

« 2° L'allocation de logement, le cas échéant recalculée dans le cas où un nouveau loyer est fixé par le juge, peut à titre exceptionnel, dans des cas fixés par décret en vue de permettre l'achèvement d'une mise en conformité engagée, de prendre en compte l'action du locataire pour rendre son logement décent par la voie judiciaire ou de prévenir des difficultés de paiement du loyer ou de relogement du locataire, être maintenue par décision de l'organisme payeur et conservée par ce dernier, pour une durée de six mois renouvelable une fois. Durant ce délai, le locataire s'acquitte du montant du loyer et des charges récupérables diminué du montant des allocations de logement, dont il aura été informé par l'organisme payeur.

« Dès que le constat de mise en conformité du logement est établi, le montant de l'allocation de logement conservé par l'organisme payeur est versé au propriétaire. Si le logement ne répond toujours pas aux caractéristiques mentionnées au 1° du I du présent article à l'issue de ce délai, le bénéfice de l'allocation de logement conservée par l'organisme payeur au titre de la période durant laquelle il a été fait application des dispositions du présent alinéa est définitivement perdu. Le propriétaire ne peut demander au locataire le paiement de la part de loyer non perçue correspondant au montant de l'allocation conservée.

« *IV.* - A chaque changement de locataire, s'il est de nouveau constaté que le logement n'est pas conforme aux caractéristiques mentionnées au 1° du I, l'allocation de logement n'est pas versée au nouveau locataire ou au propriétaire mais est maintenue et conservée par l'organisme payeur pour une durée de six mois, éventuellement prolongée par décision de cet organisme à titre exceptionnel dans les cas définis par le décret mentionné au 2° du III, pour une durée de six mois. Durant ce délai, le locataire s'acquitte du montant du loyer et des charges récupérables diminué du montant des allocations de logement, dont il aura été informé par l'organisme payeur.

« Dès que le constat de mise en conformité du logement est établi par l'organisme payeur ou par un organisme dûment habilité par ce dernier, il est procédé conformément aux dispositions du dernier alinéa du III.

« *V.* - Lorsque le montant de l'allocation de logement conservé par l'organisme payeur en application des dispositions des II à IV est versé au propriétaire après que le constat de mise en conformité du logement a été établi, le propriétaire verse, le cas échéant, à l'allocataire la part de l'allocation de logement conservée qui excède le montant du loyer et des charges récupérables].

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

d) Le second alinéa commençant par les mots : « Toutefois, lorsque le demandeur » est précédé d'un VII.

II. - Au *a* du 3° de l'article 10 de l'ordonnance n° 2002-149 du 7 février 2002 relative à l'extension et la généralisation des prestations familiales et à la protection sociale dans la collectivité départementale de Mayotte, les mots : « de la deuxième et de la troisième phrases du troisième alinéa ainsi que du cinquième alinéa » sont remplacés par les mots : « des paragraphes II à V et du deuxième alinéa du VII ».

III. - Au 2° de l'article 42-1 de l'ordonnance n° 2002-411 du 27 mars 2002 relative à la protection sanitaire et sociale à Mayotte, les mots : « La deuxième et la troisième phrase du premier alinéa » sont remplacés par les mots : « Les paragraphes II à V » et le mot : « remplacées » est remplacé par le mot : « remplacés ».

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

CHAPITRE I
REFORMER LES PROCEDURES DE DEMANDE D'UN LOGEMENT SOCIAL
POUR PLUS DE TRANSPARENCE, D'EFFICACITE ET D'EQUITE

Article 47

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

1° L'article L. 441-2-1 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. L. 441-2-1.* - Les demandes d'attribution de logements sociaux sont présentées auprès des bailleurs de logements sociaux mentionnés à l'article L. 441-1 dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat. Elles peuvent l'être également, lorsqu'ils l'ont décidé, auprès de collectivités territoriales ou d'établissements publics de coopération intercommunale, de bénéficiaires des réservations de logements prévues au même article, de services de l'Etat, ainsi qu'auprès de tout service commun d'enregistrement placé sous la responsabilité de personnes morales énumérées au présent alinéa ou d'un service intégré d'accueil et d'orientation mentionné à l'article L. 345-2-4 du code de l'action sociale et des familles. Lorsque la demande émane de salariés d'une entreprise versant la participation à un organisme collecteur agréé mentionné à l'article L. 313-18, elle peut être présentée auprès de cet organisme s'il est bénéficiaire de réservations de logements prévues à l'article L. 441-1.

« Dès réception, chaque demande fait l'objet d'un enregistrement dans le système national d'enregistrement dans les conditions fixées par la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés. La demande peut aussi être enregistrée par le demandeur directement, par voie électronique, dans le système national d'enregistrement. Chaque demande est identifiée par un numéro unique délivré au niveau régional en Ile-de-France et départemental sur le reste du territoire.

« Les informations fournies par le demandeur lors de sa demande ou à l'occasion des modifications éventuelles de celle-ci sont enregistrées dans le système national d'enregistrement dans les mêmes conditions. Il en est de même des informations permettant d'apprécier la situation du demandeur au regard des dispositions de la présente section.

« Les personnes et services qui enregistrent la demande ou, selon le cas, le gestionnaire du système national d'enregistrement communiquent au demandeur une attestation de demande dans le délai maximal d'un mois à compter du dépôt de la demande. Le demandeur qui n'a pas reçu l'attestation au terme de ce délai, saisit le représentant de l'Etat dans le département qui fait procéder à l'enregistrement d'office de la demande par un bailleur susceptible de répondre à la demande ou, si la demande a été déjà enregistrée, enjoint au gestionnaire du système national d'enregistrement de transmettre sans délai à l'intéressé l'attestation de la demande.

« L'attestation indique le numéro unique attribué au demandeur. Elle comporte la liste des bailleurs de logements sociaux et des organismes agréés mentionnés à l'article L. 365-2 disposant d'un patrimoine sur les communes demandées. Elle garantit les droits du demandeur en certifiant le dépôt de la demande et fait courir les délais définis à l'article L. 441-1-4 à partir desquels le demandeur peut saisir la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3, dont elle indique les modalités et les délais de saisine.

« Les pièces justificatives servant à l'instruction de la demande sont déposées en un seul exemplaire. Elles sont enregistrées dans le système national d'enregistrement et rendues disponibles aux personnes ayant accès aux données nominatives de ce système.

« Lorsque le demandeur obtient un logement, le bailleur mentionné à l'article L. 441-1 qui a attribué le logement procède à l'enregistrement de l'attribution et à la radiation de la demande dès la signature du bail. Dans ce cas, la radiation intervient sans avis préalable au demandeur.

« Lorsque le demandeur obtient un logement par l'intermédiaire d'un organisme mentionné à l'article L. 365-2, cet organisme en informe sans délai le gestionnaire du système national d'enregistrement qui procède à l'enregistrement de l'attribution et à la radiation de la demande.

« Aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par une commission d'attribution si la demande n'a pas fait l'objet d'un enregistrement assorti de la délivrance d'un numéro unique.

« La méconnaissance des dispositions du présent article est passible des sanctions pécuniaires prévues à l'article L. 451-2-1.

« L'Etat confie la gestion du système national d'enregistrement à l'association nationale mentionnée à l'article L. 366-1, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Le financement du développement, de la gestion de ce système et des procédures applicables au dépôt et au renouvellement des demandes est assuré conjointement par la Caisse de garantie du logement locatif social et par l'Etat selon une répartition arrêtée par l'autorité administrative. » ;

2° L'article L. 441-2-6 est remplacé par quatre articles ainsi rédigés :

« *Art. L. 441-2-6.* - Toute personne qui envisage de présenter une demande de logement social a droit à une information sur les modalités de dépôt de la demande et les pièces justificatives qui peuvent être exigées, ainsi que sur les caractéristiques du parc social et le niveau de satisfaction des demandes exprimées sur le territoire qui l'intéresse.

« Tout demandeur de logement social a droit à une information sur les données le concernant qui figurent dans le système national d'enregistrement et dans le dispositif de gestion de la demande mentionné à l'article L. 441-2-7, ainsi que sur les principales étapes du traitement de sa demande. Il a droit également à une information sur les caractéristiques du parc social et le niveau de satisfaction des demandes exprimées sur le territoire visé dans sa demande et sur tout autre territoire susceptible de répondre à ses besoins.

« Art. L. 441-2-7. - Tout établissement public de coopération intercommunale doté d'un programme local de l'habitat approuvé, les bailleurs de logements sociaux situés dans son ressort territorial, les réservataires de logements sociaux dans ce ressort et les organismes et services chargés de l'information des demandeurs de logement social ou de l'enregistrement des demandes de logement social, mettent en place, dans les conditions fixées par la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, un dispositif destiné à mettre en commun, en vue d'une gestion partagée des dossiers, les demandes de logement social et les pièces justificatives nécessaires à leur instruction, les informations relatives à la situation des demandeurs et à l'évolution de leurs dossiers en cours de traitement. Le dispositif doit en outre permettre d'améliorer la connaissance des demandes sur le territoire en cause. Il est interconnecté avec le système national d'enregistrement ou avec tout dispositif assurant pour le compte de ce dernier l'enregistrement des demandes au niveau départemental et, en Ile-de-France, régional, dans les conditions fixées par la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

« L'établissement public de coopération intercommunale et ses partenaires sont réputés remplir leur obligation s'ils adhèrent à un dispositif mis en place au niveau départemental ou régional, répondant aux conditions fixées par le présent article.

« La mise en œuvre du dispositif fait l'objet d'une convention qui précise notamment les conditions de participation de chaque partie au financement du dispositif. Lorsqu'un bailleur ou un réservataire de logement social refuse de signer une convention, le représentant de l'Etat dans le département ou, en Ile-de-France, le représentant de l'Etat dans la région peut fixer par arrêté les conditions de sa participation.

« En cas de carence de l'établissement public ou de ses partenaires et en cas d'absence d'établissement public de coopération intercommunale doté d'un programme local de l'habitat approuvé, le représentant de l'Etat dans le département ou, en Ile-de-France, le représentant de l'Etat dans la région peut se substituer à l'établissement public pour instituer un dispositif de mise en commun.

« Art. L. 441-2-8. - Un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs est élaboré par tout établissement public de coopération intercommunale doté d'un programme local de l'habitat approuvé. Il peut être élaboré par les autres établissements publics de coopération intercommunale. Pour les territoires non couverts par un plan partenarial, le représentant de l'Etat dans le département ou, en Ile-de-France, le représentant de l'Etat dans la région peut élaborer un tel plan.

« Le plan partenarial définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire au droit à l'information prévu à l'article L. 441-2-6, en fonction des besoins en logement social et des circonstances locales. Pour la mise en œuvre de ces orientations, il détermine les actions auxquelles sont associés les organismes bailleurs, l'Etat et les autres réservataires de logements sociaux et, le cas échéant, d'autres personnes morales intéressées, notamment les associations prévues à l'article L. 366-1. Au nombre de ces actions, il prévoit les modalités d'organisation et de fonctionnement d'un service d'information et d'accueil des demandeurs de logement. Ce service comporte au moins un lieu d'accueil des personnes bénéficiant du droit à l'information défini à l'article L. 441-2-6, au fonctionnement duquel concourent les organismes bailleurs, l'Etat et les autres réservataires de logements sociaux.

« II. - Le projet de plan est soumis pour avis aux communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale. Si les avis n'ont pas été rendus dans le délai de deux mois de la saisine, ils sont réputés favorables.

« Le projet de plan est transmis au représentant de l'Etat dans le département ou, en Ile-de-France, le représentant de l'Etat dans la région, qui peut demander, dans le délai de deux mois suivant sa saisine, des modifications pour répondre aux objectifs qu'il avait fixés à ce plan. Le plan ne peut être adopté si ces demandes ne sont pas satisfaites.

« Le plan est révisé dans les mêmes conditions.

« III. - La mise en œuvre du plan fait l'objet de conventions signées entre l'établissement public de coopération intercommunale et les organismes bailleurs, l'Etat et les autres réservataires de logements sociaux et le cas échéant, d'autres personnes morales intéressées.

« Lorsqu'un bailleur social ou un réservataire refuse de signer une convention, le représentant de l'Etat dans le département ou, en Ile-de-France, le représentant de l'Etat dans la région fixe par arrêté les conditions de sa participation à la mise en œuvre de la convention.

« Art. L. 441-2-9. - Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la présente section. Il définit ou précise notamment :

« 1° Les informations qui figurent dans la demande de logement social et les pièces qui sont fournies pour l'attribution du numéro unique et pour l'instruction de la demande, ainsi que leurs modalités de dépôt. Les informations figurant dans la demande de logement social permettent notamment de caractériser les demandes au regard des critères de priorité définis par l'article L. 441-1 ;

« 2° La durée de validité des demandes de logements sociaux et les conditions de leur radiation ;

« 3° Les conditions d'enregistrement, d'accès et de partage des données nominatives du système national d'enregistrement par les services et personnes morales mentionnés au premier alinéa de l'article L. 441-2-1 ;

« 4° Le contenu de l'information due au demandeur en application de l'article L. 441-2-6 et les modalités de sa mise à disposition ;

« 5° La liste des informations minimales contenues dans le dispositif prévu à l'article L. 441-2-7, les fonctions obligatoires qu'il remplit et les conditions de son fonctionnement ;

« 6° Les modalités d'élaboration, d'évaluation et de révision du plan partenarial prévu à l'article L. 441-2-8 ainsi que son contenu. » ;

3° Le 6° de l'article L. 472-3 est ainsi modifié :

1° Au *a* le mot : « troisième » est remplacé par le mot : « cinquième » ;

2° Le *b* est remplacé par les dispositions suivantes :

« *b*) Les articles L. 441-2-1 et L. 441-2-6 à L. 441-2-9 sont applicables à compter d'une date fixée par décret et au plus tard le 31 décembre 2016. »

CHAPITRE II

AMELIORER LE CONTROLE DU SECTEUR DU LOGEMENT SOCIAL

Article 48

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

1° Au dernier alinéa de l'article L. 313-7, après les mots : « sociétés d'économie mixte » sont insérés les mots : « , à l'exception de celles d'entre ces sociétés qui sont soumises au contrôle des organismes collecteurs agréés ou de l'union, » ;

2° A l'article L. 451-2, après les mots : « ce même contrôle, » sont insérés les mots : « ainsi que dans les bureaux des organismes collecteurs agréés mentionnés au deuxième alinéa de l'article L.313-18 contrôlant des sociétés anonymes mentionnées au troisième et quatrième alinéa de l'article L. 411-2 soumises à ce même contrôle, ».

CHAPITRE III

MODERNISER LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL

Section 1

Moderniser les dispositifs législatifs relatifs au logement social

Article 49

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

1° L'article L. 411-2 est ainsi modifié :

a) Au neuvième alinéa, après les mots : « d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat visée à l'article L. 303-1 », sont insérés les mots : « ou situés dans le périmètre d'opérations de requalification de copropriétés dégradées prévues à l'article L. 731-1 » ;

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

« - l'intervention comme opérateur dans le cadre des procédures de l'article 29-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 le statut de la copropriété des immeubles bâtis et de l'article L. 615-10 du présent code ; ».

2° L'article L. 421-1 est ainsi modifié :

a) Le 4° est complété par les mots : « ou situés dans le périmètre d'opérations de requalification de copropriétés dégradées prévues à l'article L. 731-1 » ;

b) Au 6°, les mots : « et des sociétés de construction constituées en application du titre I^{er} du livre II pour la réalisation et la gestion d'immeubles, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou destinés à cet usage, en accession à la propriété » sont remplacés par les mots : « , des sociétés de construction constituées en application du titre I^{er} du livre II pour la réalisation et la gestion d'immeubles, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou destinés à cet usage, en accession à la propriété, des sociétés d'habitat participatif constituées en application du titre préliminaire du livre II » ;

c) Après le 11°, sont insérés des 12°, 13° et 14° ainsi rédigés :

« 12° A titre subsidiaire, de donner en location des logements conventionnés en application de l'article L. 351-2 du présent code en vue de proposer des places d'hébergement destinées aux personnes ou familles mentionnées au II de l'article L. 301-1, dès lors que les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées :

« a) Aux organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4 ;

« b) Aux organismes mentionnés au 8° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et à l'article L. 322-1 du même code ;

« 13° A titre subsidiaire, de construire des établissements d'hébergement dès lors que les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ;

« 14° D'intervenir comme opérateur dans le cadre des procédures de l'article 29-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée et de l'article L. 615-10 du présent code. » ;

3° L'article L. 421-2 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« 5° Des parts dans des sociétés d'habitat participatif constituées en application du titre préliminaire du livre II. » ;

4° Au 5° de l'article L. 421-3, après les mots : « d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue à l'article L. 303-1 et dédiée aux copropriétés dégradées » sont insérés les mots : « ou lorsqu'elles sont situées dans le périmètre d'opérations de requalification de copropriétés dégradées prévues à l'article L. 731-1 » ;

5° L'article L. 422-2 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, après les mots : « opération programmée d'amélioration de l'habitat visée à l'article L. 303-1 », sont insérés les mots : « ou dans le périmètre d'opérations de requalification de copropriétés dégradées prévues à l'article L. 741-1 » ;

b) Le deuxième alinéa est complété par les mots : « ou dans le périmètre d'opérations de requalification de copropriétés dégradées prévues à l'article L. 741-1. Elles peuvent intervenir comme opérateur dans le cadre des procédures de l'article 29-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et de l'article L. 615-10 du présent code. » ;

c) Au sixième alinéa, les mots : « et des sociétés de construction constituées en application du titre I^{er} du livre II pour la réalisation et la gestion d'immeubles, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou destinés à cet usage, en accession à la propriété » sont remplacés par les mots : « , des sociétés de construction constituées en application du titre I^{er} du livre II pour la réalisation et la gestion d'immeubles, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou destinés à cet usage, en accession à la propriété, des sociétés d'habitat participatif constituées en application du titre préliminaire du livre II » ;

d) Après le dixième alinéa, sont insérés quatre alinéas ainsi rédigés :

« - à titre subsidiaire, de donner en location des logements conventionnés en application de l'article L. 351-2 du présent code en vue de proposer des places d'hébergement destinées aux personnes ou familles mentionnées au II de l'article L. 301-1, dès lors que les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées :

« - aux organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4 ;

« - aux organismes mentionnés au 8° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et à l'article L. 322-1 du même code ;

« - à titre subsidiaire, de construire des établissements d'hébergement dès lors que les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ; » ;

e) Après le quatorzième alinéa, est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« - de souscrire ou d'acquérir des parts dans des sociétés d'habitat participatif constituées en application du titre préliminaire du livre II ; »

f) Au dix-huitième alinéa, après les mots : « opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue à l'article L. 303-1 et dédiée aux copropriétés dégradées » sont insérés les mots : « ou lorsqu'elles sont situées dans le périmètre d'opérations de requalification de copropriétés dégradées prévues à l'article L. 731-1 ».

6° L'article L. 422-3 est ainsi modifié :

a) Au 1°, les mots : « et des sociétés de construction constituées en application du titre I^{er} du livre II pour la réalisation et la gestion d'immeubles, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou destinés à cet usage, en accession à la propriété » sont remplacés par les mots : « , des sociétés de construction constituées en application du titre I^{er} du livre II pour la réalisation et la gestion d'immeubles, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou destinés à cet usage, en accession à la propriété, des sociétés d'habitat participatif constituées en application du titre préliminaire du livre II » ;

b) Après le 6° *bis*, sont insérés des 6° *ter* et 6° *quater* ainsi rédigés :

« 6° *ter* A titre subsidiaire, de donner en location des logements conventionnés en application de l'article L. 351-2 du présent code en vue de proposer des places d'hébergement destinées aux personnes ou familles mentionnées au II de l'article L. 301-1, dès lors que les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées :

« - aux organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4 ;

« - aux organismes mentionnés au 8° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et à l'article L. 322-1 du même code ;

« 6° *quater* A titre subsidiaire, de construire des établissements d'hébergement dès lors que les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ; »

c) Après le 11°, est inséré un 12° ainsi rédigé :

« 12° De souscrire ou d'acquérir des parts dans des sociétés d'habitat participatif constituées en application du titre préliminaire du livre II. » ;

d) Au quinzième alinéa, après les mots : « opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue à l'article L. 303-1 et dédiée aux copropriétés dégradées » sont insérés les mots : « ou lorsqu'elles sont situées dans le périmètre d'opérations de requalification de copropriétés dégradées prévues à l'article L. 731-1 » ;

e) Au seizième alinéa, après les mots : « opération programmée d'amélioration de l'habitat visée à l'article L. 303-1 », sont insérés les mots : « ou dans le périmètre d'opérations de requalification de copropriétés dégradées prévues à l'article L. 731-1 » ;

f) Le dix-septième alinéa est complété par les mots : « ou dans le périmètre d'opérations de requalification de copropriétés dégradées prévues à l'article L. 741-1. Elles peuvent intervenir comme opérateur dans le cadre des procédures de l'article 29-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et de l'article L. 615-10 du présent code. » ;

7° Le deuxième alinéa de l'article L. 442-8-1 est complété par les mots : « en vue de les sous-louer » ;

8° Après l'article L. 442-8-1, est inséré un article L. 442-8-1-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 442-8-1-1. - I. - Par dérogation à l'article L. 442-8, les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent, à titre subsidiaire, louer, meublés ou non, des logements en vue de fournir des places d'hébergement à des personnes ou familles visées au II de l'article L. 301-1 dès lors que les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées :*

« 1° Aux organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4 ;

« 2° Aux organismes mentionnés au 8° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et à l'article L. 322-1 du même code.

« II. - Les personnes hébergées dans le cadre du I ne sont pas assimilées à des locataires ou à des sous-locataires et les dispositions de l'article L. 442-8-2 ne leur sont pas applicables. »

Article 50

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

1° Le dernier alinéa de l'article L. 365-1 est complété par les mots : « et financées en conformité à la décision de la Commission du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'Etat sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général » ;

2° Au sixième alinéa de l'article L. 411-2, après les mots : « Les organismes d'habitation à loyer modéré mentionnés aux alinéas précédents bénéficient » sont insérés les mots : « , en conformité à la décision de la Commission du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'Etat sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général, » ;

3° Avant le premier alinéa de l'article L. 481-1, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux sont agréées par le ministre chargé du logement en vue d'exercer une activité de construction et de gestion de logements sociaux, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat.

« Seules peuvent être agréées les sociétés d'économie mixte mentionnées à l'article L. 1522-1 et au 1° de l'article L. 1525-1 du code général des collectivités territoriales. Cet agrément est obligatoire pour exercer une activité de construction et de gestion de logements sociaux. » ;

4° Après l'article L. 481-7, est inséré un article L. 481-8 ainsi rédigé :

« Art. L. 481-8. - Les sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 sont tenues d'adresser annuellement un compte rendu de l'activité concernée par l'agrément et leurs comptes financiers au ministre chargé du logement. Un décret précise les documents administratifs à fournir et leurs modalités de transmission.

« Elles enregistrent les résultats de l'activité relevant de l'agrément sur un compte ne pouvant être utilisé qu'au financement de cette activité ou à la distribution d'un dividende qui ne peut être supérieur à un pourcentage de la valeur nominale des actions égal ou inférieur au taux d'intérêt servi au détenteur d'un livret A au 31 décembre de l'année précédente, majoré de 1,5 point. »

II. - Un décret en Conseil d'Etat prévoit les conditions dans lesquelles les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux satisfont à l'obligation prévue à l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction issue du IV du présent article, dans un délai de deux ans suivant la promulgation de la présente loi et, notamment, le délai dans lequel le dossier de demande d'agrément doit être déposé.

III. - L'article L. 481-8 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction issue du 4° du I du présent article, entre en vigueur le 1^{er} janvier 2015.

Article 51

L'article L. 353-9-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, les mots : « l'indice de référence des loyers prévus au *d* de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 » sont remplacés par les mots : « l'indice de référence des loyers prévus au I de l'article 17-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ». Le mot : « troisième » est remplacé par le mot : « deuxième » ;

2° Le second alinéa est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« L'autorité administrative peut, dans la limite de 5 % au-delà du montant de l'indice de référence des loyers du deuxième trimestre, autoriser une société d'économie mixte à déroger aux dispositions de l'alinéa précédent soit dans le cadre d'un plan de redressement approuvé par la Caisse de garantie du logement locatif social, soit pour une partie du patrimoine de l'organisme ayant fait l'objet d'une réhabilitation et en vue d'assurer l'équilibre financier de l'opération.

« Pour les sociétés d'économie mixte ne dérogeant pas au sixième alinéa de l'article L. 445-2, l'augmentation du loyer pratiqué de chaque logement ne peut excéder, d'une année par rapport à l'année précédente, de plus de 5 % le montant maximal prévu en application du I de l'article 17-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, sauf accord des associations représentatives de locataires ou des locataires dans les conditions fixées par l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière. »

Article 52

I. - L'article L. 421-6 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Après le quatrième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« A partir du 1^{er} janvier 2017, un office public de l'habitat ne peut être rattaché à une commune, dès lors que celle-ci est membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat.

« Dans ce cas, au plus tard à la même date, après mise en demeure, le représentant de l'Etat dans le département prononce selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat le rattachement d'un office public communal à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat dont la commune est membre. » ;

2° Le dernier alinéa est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« Ces dispositions ne font pas obstacle à l'application du statut particulier de l'office interdépartemental de l'Essonne, du Val-d'Oise et des Yvelines régi par le décret n° 67-1223 du 22 décembre 1967 relatif aux offices publics d'habitation à loyer modéré de la région parisienne. »

II. - Après l'article L. 421-7 du même code, est inséré un article L. 421-7-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 421-7-1.* - A la demande du conseil d'administration de l'office public de l'habitat ou de l'organe délibérant de sa collectivité de rattachement, l'excédent de liquidation d'un office public de l'habitat dissous peut être attribué notamment à un ou plusieurs organismes d'habitations à loyer modéré ou à la collectivité territoriale ou l'établissement public de coopération intercommunale de rattachement de l'office, par décret.

« L'excédent de liquidation est utilisé par ses attributaires au financement de la politique du logement social selon des modalités définies par une convention entre le représentant de l'Etat dans le département ou la région et la personne morale bénéficiaire ou dans le cadre des dispositions du présent code relatives au contrôle des organismes d'habitations à loyer modéré.

« Sans préjudice de l'application de l'article L. 443-13 du présent code et de l'alinéa précédent, une part de cet excédent peut être affectée à un emploi librement décidé par la collectivité territoriale ou l'établissement public de coopération intercommunale de rattachement. Le montant de cette part ne peut excéder le montant de l'ensemble des dotations apportées par la collectivité territoriale ou l'établissement public de coopération intercommunale à l'office, majoré pour chaque année ayant précédé la liquidation d'un intérêt calculé au taux servi au 31 décembre de l'année considérée aux détenteurs d'un livret A. »

III. - Après le troisième alinéa de l'article L. 443-7 du même code, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« A défaut de commencement d'exécution de la décision d'aliéner dans un délai de cinq ans à compter de la date à laquelle l'autorisation implicite est intervenue ou à laquelle l'autorisation a été notifiée au bénéficiaire, cette autorisation est caduque. Ce délai peut être prorogé par l'autorité ayant accordé l'autorisation de vente. »

IV. - Au neuvième alinéa de l'article L. 443-11 du même code, la référence à l'article L. 321-1 est remplacé par une référence à l'article L. 321-14.

V. - Après l'article L. 443-15-2-1 du même code, il est inséré un article L. 443-15-2-2 ainsi rédigé :

« *Art. L. 443-15-2-2.* - Les dispositions de la présente section sont applicables au patrimoine immobilier appartenant aux organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 et ayant bénéficié de financements définis à l'article L. 365-1, à l'exception des cinquième, sixième et septième alinéa de l'article L. 443-7, des articles L. 443-9, L. 443-14 et L. 443-15. Toutefois, les dispositions de la présente section ne sont pas applicables au patrimoine immobilier de ces organismes ayant bénéficié d'une subvention de l'agence nationale de l'habitat en application du 6° de l'article R. 321-12. »

VI. - Le dernier alinéa de l'article L. 421-6 du même code, dans sa rédaction issue du 2° du I du présent article, entre en vigueur le 1^{er} janvier 2017.

Article 53

I. - Le neuvième alinéa de l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée : « à défaut d'opposition de la part du représentant de l'Etat notifiée dans le délai de deux mois à compter de la date de la réception de la demande, son avis est réputé favorable ; ».

II. - Le 4° de l'article L. 421-2 du même code est complété par la phrase suivante : « A défaut d'opposition de la part du représentant de l'Etat notifiée dans le délai de deux mois à compter de la date de la réception de la demande, son avis est réputé favorable. »

III.- Après la première phrase du 5° de l'article L. 421-3 du même code, du dix-huitième alinéa de l'article L. 422-2 et du quinzième alinéa de l'article L. 422-3 est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « A défaut d'opposition de la part du représentant de l'Etat notifiée dans le délai de deux mois à compter de la date de la réception de la demande, son avis est réputé favorable. »

IV. - Le quinzième alinéa de l'article L. 422-2 et le quatorzième alinéa de l'article L. 422-3 du même code sont complétés par une phrase ainsi rédigée : « A défaut d'opposition de sa part notifiée dans le délai de deux mois à compter de la date de la réception de la demande, son avis est réputé favorable. »

Article 54

A l'article 110 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, la référence à l'année « 2013 » est remplacée par une référence à l'année « 2018 ».

Section 2

Réformer les missions et procédures de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS)**Article 55**

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

1° Au deuxième alinéa de l'article L. 423-3, après les mots : « l'autorité administrative », sont ajoutés les mots : « et à la caisse de garantie du logement locatifs social. » ;

2° L'article L. 452-1 est ainsi modifié :

a) La dernière phrase du sixième alinéa est complétée par les mots : « et participer au financement de l'Agence nationale pour l'information pour le logement. » ;

b) Le dernier alinéa est abrogé ;

3° L'article L. 452-1-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Elle gère également les fonds institués par les articles L. 300-2 et L. 302-9-3. » ;

4° Le premier alinéa de l'article L. 452-2 est remplacé par les dispositions suivantes :

« La caisse est administrée par un conseil d'administration composé de six représentants de l'Etat et de cinq représentants de l'Union sociale pour l'habitat regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré, de la fédération des sociétés d'économie mixte et des fédérations des organismes agréés en application de l'article L. 365-2 ainsi qu'une personnalité qualifiée, désignée par le ministre chargé du logement après avis des représentants des organismes d'habitations à loyer modéré à raison de ses compétences dans le domaine du logement. » ;

5° L'article L. 452-2-1 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Une commission de réorganisation des organismes de logement locatif social est placée auprès du conseil d'administration de la caisse visée à l'article L. 452-2 et composée majoritairement de représentants de l'union sociale pour l'habitat regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré, de la fédération groupant les sociétés d'économie mixte et des fédérations des organismes agréés en application de l'article L. 365-2. Cette commission statue sur les concours financiers précisés au quatrième alinéa de l'article L. 452-1. » ;

6° Après l'article L. 452-2-1, il est inséré un article L. 452-2-2 ainsi rédigé :

« Aucun membre du conseil d'administration ne peut prendre part au vote dans une affaire où il a un intérêt personnel et direct.

« Aucun membre des instances placées auprès du conseil d'administration ou de la commission de réorganisation ne peut prendre part au vote dans une affaire où il a un intérêt personnel et direct ou s'il représente directement une des parties intéressées. » ;

7° L'article L. 452-4 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « au premier trimestre de » sont supprimés et l'alinéa est complété par les mots : « de l'année précédant l'année de contribution. » ;

b) Les deuxième et troisième alinéas sont remplacés par les dispositions suivantes :

« La cotisation des organismes d'habitations à loyer modéré a pour assiette les loyers, indemnités d'occupation et redevances appelés au cours de la période de référence, définie comme la dernière année ou le dernier exercice clos précédant l'année de contribution, à raison des logements à usage locatif et des logements-foyers sur lesquels ils sont titulaires d'un droit réel. Pour les logements-foyers, la cotisation a pour assiette l'élément de la redevance équivalent au loyer.

« La cotisation des sociétés d'économie mixte et des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 a pour assiette les loyers, indemnités d'occupation et redevances appelés au cours de la période de référence pour les logements à usage locatif et les logements-foyers sur lesquels ils sont titulaires d'un droit réel et conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 ou, dans les départements d'outre-mer, construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat. Pour les organismes bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-2, seuls les produits locatifs appelés au titre de l'activité relevant de l'agrément sont soumis à la cotisation. » ;

c) Au quatrième alinéa, les mots : « du dernier exercice clos » sont remplacés par les mots : « de l'année précédant celle de la contribution. » ;

d) Le dernier alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le taux de la cotisation, qui ne peut excéder 1,5 % et le montant des réductions précisées aux alinéas précédents sont fixés par arrêté des ministres chargés du logement, de l'économie et des finances. » ;

8° Les trois premiers alinéas de l'article L. 452-4-1 sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Les organismes d'habitations à loyer modéré, les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 et les sociétés d'économie mixte, au titre des logements locatifs et des logements-foyers visés au troisième alinéa de l'article L. 452-4, versent, chaque année, une cotisation additionnelle à la Caisse de garantie du logement locatif social. La cotisation additionnelle est due pour l'année entière par le redevable qui exerce l'activité assujettie le 1^{er} janvier de l'avant-dernière année précédant l'année de contribution. La cotisation additionnelle comprend :

« a) Une part égale au produit d'une somme forfaitaire par le nombre de logements à usage locatif et d'unités de logements-foyers ouvrant droit à redevance sur lesquels l'organisme est titulaire d'un droit réel au 31 décembre de l'avant-dernière année précédant l'année de contribution. La somme forfaitaire est fixée chaque année, sans pouvoir excéder 10 €, par arrêté des ministres chargés du logement, de la ville, de l'économie et des finances après avis de l'union des habitations à loyer modéré regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré et avis de la fédération groupant les sociétés d'économie mixte ;

« b) Une part variable qui a pour assiette l'autofinancement net de l'organisme, déterminé à partir des comptes établis au titre de la période de référence, définie comme l'avant-dernière année ou l'avant-dernier exercice clos précédant l'année de contribution. L'autofinancement net est calculé en déduisant les remboursements d'emprunts liés à l'activité locative, à l'exception des remboursements anticipés, de la différence entre les produits et les charges locatifs de l'exercice. Pour le calcul de cette différence, ne sont pas pris en compte les dotations pour amortissements et provisions et leurs reprises, les donations, dons et legs, ainsi que certains produits ou charges exceptionnels ou de transfert définis par décret en Conseil d'Etat. Le montant de l'autofinancement net fait l'objet d'une réfaction en fonction du montant des produits locatifs assujettis, dont le pourcentage, qui ne peut être inférieur à 5 %, est fixé par un arrêté des ministres chargés du logement, de la ville, de l'économie et des finances, pris après avis de l'union sociale de l'habitat regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré et avis de la fédération groupant les sociétés d'économie mixte. Le montant de la part variable est calculé en appliquant à la base ainsi déterminée un taux fixé, dans les limites de 15 %, par un arrêté pris dans les mêmes formes. »

CHAPITRE IV
ELARGIR LES DELEGATIONS DE COMPETENCE EN MATIERE DE POLITIQUE DU LOGEMENT

Article 56

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

I. - L'article L. 301-5-1 est ainsi modifié:

1° Les deux premiers alinéas sont remplacés par dix-neuf alinéas ainsi rédigés :

« I. - Les dispositions du présent article concernent les établissements publics de coopération intercommunale mentionnés à l'article L. 301-3 et disposant d'un programme local de l'habitat exécutoire à l'exception des métropoles, de la métropole d'Aix-Marseille-Provence respectivement aux articles L. 5217-1 et L. 5218-1 du code général des collectivités locales.

« II. - Les établissements publics mentionnés au I peuvent demander au représentant de l'Etat d'exercer les compétences de l'Etat prévues aux articles 17, 17-1, 17-2 et 20 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 dès lors qu'ils disposent d'un observatoire local des loyers tel que prévu à l'article 16 de la loi précitée.

« Les établissements mentionnés au I peuvent demander à conclure une convention avec l'Etat, par laquelle celui-ci leur délègue les compétences mentionnées au IV et V.

« Les établissements qui comprennent des territoires tels que définis à l'article 232 du code général des impôts ne peuvent demander à conclure une telle convention que s'ils exercent les compétences de l'Etat prévues aux articles 17, 17-1, 17-2 et 20 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et, pour ce faire, disposent d'un observatoire local des loyers tel que prévu à l'article 16.

« Le représentant de l'Etat dans le département, saisi d'une demande tendant à la conclusion d'une convention, notifie, dans un délai de trois mois, son accord ou son refus, qui est motivé.

« Cette convention est conclue pour une durée de six ans renouvelable.

« Elle ne peut pas être conclue ou renouvelée avec un établissement public de coopération intercommunale lorsque le représentant de l'Etat estime que les demandes motivées de modifications mentionnées aux cinquième et sixième alinéas de l'article L. 302-2 n'ont pas suffisamment été prises en compte par l'établissement public de coopération intercommunale.

« Elle peut être dénoncée par le représentant de l'Etat lorsque les résultats du bilan triennal d'exécution du programme local de l'habitat mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 302-3 sont manifestement insuffisants par rapport aux objectifs définis dans la convention.

« III. - La convention précise, en application des plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées et en tenant compte des programmes locaux de l'habitat et des actions de rénovation urbaine au sens de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, les objectifs poursuivis et les actions à mettre en œuvre en matière de réalisation, de réhabilitation et de démolition de logements locatifs sociaux et de places d'hébergement destinées à accueillir les personnes et les familles visées aux articles 1^{er} et 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, ainsi qu'en matière de rénovation de l'habitat privé, notamment dans le cadre d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat.

« Elle précise, par commune, les objectifs et actions menées dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne.

« Cette convention précise, le cas échéant, les conditions dans lesquelles l'établissement public de coopération intercommunale devient, sur son territoire, le garant du droit à un logement décent et indépendant.

« IV. - Lorsqu'une convention de délégation est conclue, la délégation porte obligatoirement sur les compétences suivantes :

« a) L'attribution des aides au logement locatif social et la notification aux bénéficiaires ;

« b) L'attribution des aides en faveur de l'habitat privé par délégation de l'Agence nationale de l'habitat.

« V. - La délégation peut également porter sur tout ou partie des compétences suivantes :

« a) La garantie du droit à un logement décent et indépendant mentionné au chapitre préliminaire du titre préliminaire du livre III ainsi qu'aux articles L. 441-2-3 et L. 441-2-3-1 et pour exercer cette garantie, la délégation de tout ou partie des réservations de logements dont le représentant de l'Etat dans le département bénéficie en application de l'article L. 441-1, à l'exception des logements réservés au bénéfice des agents civils et militaires de l'Etat ;

« b) La mise en œuvre de la procédure de réquisition avec attributaire prévue aux articles L. 642-1 à L. 642-28.

« c) La gestion de la veille sociale, de l'accueil, de l'hébergement et de l'accompagnement au logement de toute personne ou famille sans domicile ou éprouvant des difficultés particulières d'accès au logement en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, dans le respect des dispositions prévues aux articles L. 345-2-2 et L. 345-2-3 du code l'action sociale et des familles, ainsi que le financement des organismes et dispositifs qui y contribuent, mentionnés aux articles L. 312-1-I-8, L. 322-1, L. 345-2 du code de l'action sociale et des familles et aux articles L. 365-1, L. 631-11 et L. 633-1 du présent code.

« VI. - La convention de délégation fixe d'une part, dans la limite des dotations ouvertes en loi de finances, le montant des droits à engagement alloués à l'établissement public de coopération intercommunale et, d'autre part, le montant des crédits que celui-ci affecte sur son propre budget à la réalisation des objectifs de la convention. Elle précise annuellement, au sein des droits à engagement alloués, les parts affectées au logement social ou à l'hébergement d'une part, à l'habitat privé d'autre part. » ;

2° Au troisième alinéa, les mots : « L'établissement public de coopération intercommunale attribue les » sont remplacés par les mots : « Elle définit les conditions d'attribution des » et au début de la troisième phrase, les mots : « La convention » sont remplacés par le mot : « Elle » ;

3° Au quatrième alinéa, les mots : « Les décisions d'attribution des aides en faveur de l'habitat privé sont » sont remplacés par les mots : « Elle définit les conditions d'attribution des aides en faveur de l'habitat privé faisant l'objet de décisions » ;

4° Aux cinquième, sixième, septième et dixième alinéas, les mots : « La convention » sont remplacés par le mot : « Elle » ;

5° Les onzième et douzième alinéas sont supprimés.

II. - L'article L. 302-1 est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, avant les mots : « Le programme local de l'habitat », est inséré un : « I. - » ;

2° Au troisième alinéa, avant les mots : « Le programme local de l'habitat », est inséré un : « II. - » ;

3° Au quatrième alinéa, après les mots : « plan départemental d'action pour le logement » sont insérés les mots « et l'hébergement » ;

4° Au cinquième alinéa, avant les mots : « Le programme local de l'habitat comporte », est inséré un : « III. - » et les mots : « au sens du troisième alinéa de l'article 4 » sont remplacés par les mots « au sens du III de l'article 4 » ;

5° Au septième alinéa :

a) Avant les mots : « Le programme local de l'habitat indique », est inséré un : « IV. - » ;

b) Après les mots : « dans le respect » sont insérés les mots : « du droit au logement et » ;

6° Le neuvième alinéa est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« - les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé, et les actions à destination des copropriétés en difficulté, notamment les actions de prévention et d'accompagnement. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat, le cas échéant, les opérations de requalification des copropriétés dégradées et les actions de lutte contre l'habitat indigne ; »

7° Le vingt et unième alinéa est supprimé.

III. - Au deuxième alinéa de l'article L. 302-2, les mots : « plan local de l'urbanisme » sont remplacés par les mots : « schéma de cohérence territoriale et de documents d'urbanisme » ;

IV. - Après l'article L. 302-4-1 est inséré sont insérés deux articles ainsi rédigés :

« *Art. L. 302-4-2. - I. - Au terme des six ans, le programme local de l'habitat peut être prorogé pour une durée d'un an par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après accord du représentant de l'Etat dans le département, lorsque l'établissement public de coopération intercommunale a pris une délibération engageant l'élaboration d'un nouveau programme local de l'habitat ou d'un plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat conformément aux dispositions prévues à l'article 19 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement. Cette prorogation peut être renouvelée deux fois dans les mêmes conditions que celles prévues pour la prorogation initiale.*

« II. - En cas d'élargissement du périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale ou de création d'un nouvel établissement public de coopération intercommunale par fusion de plusieurs établissements publics de coopération intercommunale, cet établissement public de coopération intercommunale est considéré comme doté d'un programme local de l'habitat exécutoire reprenant les orientations et programmes d'action du ou des programmes locaux de l'habitat préexistants jusqu'à l'approbation d'un programme local de l'habitat couvrant le nouveau périmètre. Si dans ce délai, le ou les programmes locaux de l'habitat préexistants arrivent à échéance, ils peuvent être prorogés pendant une durée maximum d'un an, après accord du représentant de l'Etat dans le département, lorsque l'établissement public de coopération intercommunale a pris une délibération engageant l'élaboration d'un nouveau programme local de l'habitat.

« La prorogation mentionnée à l'alinéa précédent peut être renouvelée deux fois, dans les mêmes conditions que celles prévues pour la prorogation initiale.

« *Art. L. 302-4-3. - Les articles L. 302-1, L. 302-2, L. 302-3 et L. 302-4 et L. 302-4-2 sont applicables à la Métropole de Lyon définie à l'article L. 3611-1 du code général des collectivités territoriales. »*

V. - Les conventions conclues en application de l'article L. 301-5-1 du code de la construction et l'habitation dans sa version antérieure à la promulgation de la présente loi peuvent faire l'objet d'un avenant pour prendre en compte les dispositions de l'article L. 301-5-1 et de l'article L. 301-5-1-1 tels que modifiés par la présente loi ;

VI. - Jusqu'au 31 décembre 2016 et afin de prendre en compte les dispositions de la présente loi, les programmes locaux de l'habitat adoptés avant sa promulgation peuvent être adaptés selon la procédure de modification prévue à l'article L. 302-4 du code de la construction de l'habitation.

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

Article 57

I. - Dans le code de la construction et de l'habitation, les mots : « Union d'économie sociale du logement » sont remplacés par les mots : « Union des entreprises et des salariés pour le logement ».

II. - Le même code est ainsi modifié :

1° L'article L. 313-3 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« Les ressources de la participation des employeurs à l'effort de construction sont composées des versements des employeurs, des remboursements du principal des prêts antérieurement consentis à l'aide de ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction, des produits financiers consolidés des collecteurs agréés et de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement, des emprunts de cette dernière ainsi que, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, de l'affectation de tout ou partie du résultat des collecteurs agréés. Sont déduits de ces ressources les remboursements aux employeurs par les organismes collecteurs des versements au titre de la participation antérieurement réalisés sous forme de prêts, ainsi que le remboursement des emprunts à plus d'un an souscrits par l'union auprès d'un établissement de crédit ou assimilé. » ;

b) Au huitième alinéa, après les mots : « de réflexion » sont insérés les mots : « dans le domaine du logement et de la politique de la ville » et les mots : « associations agréées » sont remplacés par les mots : « organismes agréés » ;

c) Au dixième alinéa, les mots : « Ces interventions » sont remplacés par les mots : « Les interventions mentionnées aux a à g » ;

d) Au onzième alinéa, les mots : « ressources consacrées aux » sont remplacés par les mots : « interventions au titre des » ;

e) Les deux derniers alinéas sont remplacés par six alinéas ainsi rédigés :

« Une fraction des ressources mentionnées au premier alinéa est affectée au financement des investissements et des charges nécessaires au fonctionnement des organismes mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 313-18 et de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement.

« La nature et les règles d'utilisation des emplois, les enveloppes minimales et maximales consacrées à chaque emploi ou catégorie d'emplois ainsi que le montant maximal annuel de la fraction des ressources mentionnée au douzième alinéa sont fixés par convention conclue entre l'Etat et l'Union des entreprises et des salariés pour le logement. Cette convention est établie pour une durée de cinq ans. Elle est publiée au Journal officiel de la République française.

« Au cours de la troisième année d'application de la convention mentionnée à l'alinéa précédent, après évaluation de ses premières années d'application, une concertation est engagée entre l'Etat et l'Union relative aux dispositions prévues pour les deux dernières années d'application de la convention. Cette concertation peut donner lieu à un avenant à la convention.

« En cas de différend relatif à l'application ou au respect de la convention, l'Etat ou l'Union saisit une commission arbitrale composée de cinq membres, dont deux sont désignés par l'Etat, deux sont désignés par l'union et un est désigné d'un commun accord par l'Etat et l'Union. Cette commission est compétente pour interpréter la convention, enjoindre aux parties de la respecter et prononcer des réaffectations, selon des modalités précisées par la convention. La décision de la commission arbitrale est obligatoire et ne peut pas être frappée d'appel. Elle doit être rendue dans un délai de trois mois à compter de la saisine de la commission.

« En l'absence de nouvelle convention, la nature et les règles d'utilisation des emplois prévues par la précédente convention demeurent applicables, ainsi que les enveloppes consacrées à chaque emploi ou catégorie d'emploi fixées par la précédente convention pour sa dernière année d'application.

« Le Parlement est informé des prévisions et de la répartition des ressources de la participation des employeurs à l'effort de construction entre chacune des catégories d'emplois ainsi que de l'état d'exécution de la convention mentionnée au présent article, par un document de programmation transmis au Parlement lors du dépôt des projets de loi de finances. » ;

2° L'article L. 313-8 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « et L. 612-3 » sont remplacés par les mots : « , L. 612-3 et L. 612-4 », les mots : « fixés par décret en Conseil d'Etat » sont supprimés et les mots : « auxdits articles L. 612-1 et L. 612-2 » sont remplacés par les mots : « auxdits articles L. 612-1, L. 612-2 et L. 612-4. » ;

b) Le premier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Ces organismes établissent également un rapport de gestion de l'organisme publié dans les mêmes conditions que leurs comptes annuels. » ;

c) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Ils établissent des comptes combinés selon les règles définies par règlement de l'Autorité des normes comptables, publiés dans les mêmes conditions que leurs comptes annuels ainsi que d'un rapport de gestion. » ;

3° L'article L. 313-13 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa du I est complété par les mots : « et en informe l'Union des entreprises et des salariés pour le logement, lorsque l'organisme est un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-18. » ;

b) Au second alinéa du I, le mot : « recommandations » est remplacé par le mot : « directives » ;

c) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« V. - L'Union des entreprises et des salariés pour le logement est informée des sanctions prononcées à l'encontre des organismes collecteurs agréés mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 313-18. » ;

4° L'article L. 313-14 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« L'agence en informe l'Union des entreprises et des salariés pour le logement. » ;

5° L'article L. 313-15 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, le mot « judiciaire » est remplacé par les mots : « pour quelque cause que ce soit, » et, après les mots : « par la liquidation » sont insérés les mots : « ou la situation active et passive ainsi que de l'ensemble des droits et obligations de l'organisme » ;

b) Les deuxième et troisième alinéas sont supprimés ;

c) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« L'organisme mentionné à l'alinéa précédent est désigné par le ministre chargé du logement, sur proposition de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement formulée dans un délai d'un mois suivant la dissolution ou la liquidation et après avis de l'agence. » ;

6° L'article L. 313-17 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Ses statuts, approuvés par décret, prévoient qu'elle est administrée par un conseil d'administration ou par un directoire placé sous le contrôle d'un conseil de surveillance. » ;

7° Le troisième alinéa de l'article L. 313-18 est supprimé ;

8° L'article L. 313-19 est ainsi modifié :

a) Après le 2°, est inséré un 2° *bis* ainsi rédigé :

« 2° *bis* Conclut avec l'Etat la convention prévue à l'article L. 313-3. Cette convention s'impose à l'ensemble des associés collecteurs ; »

b) Au 3°, le mot : « nationales » est supprimé et les mots : « par les associés collecteurs » sont remplacés par les mots : « notamment pour la mise en œuvre de la convention mentionnée au 2° *bis* par les associés collecteurs et leurs filiales mentionnées à l'article L. 313-27 ou ayant le statut d'organisme d'habitations à loyer modéré, » ;

c) Le 3° est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« A cet effet, l'Union fixe aux associés collecteurs des objectifs par emplois ou catégories d'emplois pour la mise en œuvre de la convention mentionnée à l'article L. 313-3 ainsi que des engagements pris avec des collectivités territoriales et tout autre organisme.

« L'Union peut exiger des associés collecteurs qui ne respectent pas ces objectifs, après que l'associé collecteur a été mis en mesure de présenter ses observations, le versement d'une contribution au fonds d'intervention mentionné au III de l'article L. 313-20, jusqu'à concurrence des ressources non employées ; » ;

d) Au 5°, les mots : « mentionnées à l'article L. 422-2 » sont remplacés par les mots : « mentionnées aux articles L. 422-2, L. 422-3 et L. 481-1 » ;

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

« - assurer le respect des principes qu'elle fixe en matière de déontologie et de rémunération des dirigeants dans les organismes contrôlés par les organismes collecteurs ou par elle-même, ainsi que dans les groupements d'intérêt économique ou toute autre structure de coopération comprenant l'union ou un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-18 ;

« - l'équilibre entre les ressources et les emplois et la liquidité des organismes collecteurs mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 313-18 et des fonds mentionnés à l'article L. 313-20 ; »

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

« - l'amélioration de la gestion et de la performance des associés collecteurs et de leurs filiales, à l'exception de celles d'entre ces sociétés qui ont le statut d'organisme d'habitations à loyer modéré ainsi que dans les groupements d'intérêt économique ou toute autre structure de coopération comprenant l'Union ou un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-18.

« A ce titre, elle assure un suivi et une évaluation de la gestion des associés collecteurs.

« - l'animation de la politique de gestion des risques des associés collecteurs, des associations visées aux articles L. 313-33 et L. 313-34, et des filiales des associés collecteurs mentionnées à l'article L. 313-27, à l'exception de celles d'entre ces sociétés qui ont le statut d'organisme d'habitations à loyer modéré ainsi que dans les groupements d'intérêt économique ou toute autre structure de coopération comprenant l'union ou un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-18 ;

« - la cohérence des interventions et de l'organisation territoriales des associés collecteurs et de leurs filiales. A cette fin, l'Union approuve les fusions entre les organismes collecteurs mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 313-18 ; »

g) Le 7° est remplacé par les dispositions suivantes :

« 7° Elabore, dans l'intérêt commun et pour la mise en œuvre de ses missions définies au présent article, des directives.

« Les directives s'imposent aux associés collecteurs, et lorsqu'elles sont élaborées aux fins mentionnées aux 3°, 5° et 6°, à leurs filiales, y compris celles d'entre ces sociétés qui ont le statut d'organisme d'habitations à loyer modéré. Elles s'imposent aux organismes mentionnés au cinquième alinéa du 5° du présent article dans le champ qui y est défini. Les organismes collecteurs mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 313-18 veillent à l'application par leurs filiales et par les organismes mentionnés au cinquième alinéa du 5° des directives en tant que ces filiales et organismes sont concernés.

« Les missions mentionnées au 3°, aux deux derniers alinéas du 5° et aux sixième et huitième alinéas du 6° du présent article, donnent obligatoirement lieu à une directive. » ;

h) Au premier alinéa du 8°, le mot : « nationales » est supprimé ;

i) Le 8° est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« L'Union peut saisir l'agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction des manquements des associés collecteurs aux directives mentionnées au 7°. » ;

j) Après le 9°, sont insérés cinq alinéas ainsi rédigés :

« 10° Peut, pour la gestion des intérêts communs aux associés collecteurs, dans les limites fixées par ses statuts et lorsque l'intervention d'un ou plusieurs organismes collecteurs ne permettrait pas d'atteindre les fins recherchées dans les mêmes conditions, à partir des ressources définies à l'article L. 313-3, constituer et participer à des structures de coopération, et acquérir ou céder des titres de sociétés, à l'exception des sociétés ayant le statut d'organisme d'habitation à loyer modéré ;

« 11° Peut procéder à des opérations de trésorerie avec les associés collecteurs et les associations mentionnées aux articles L. 313-33 et L. 313-34 ;

« 12° Etablit et publie des comptes combinés selon les règles définies par règlement de l'Autorité des normes comptables par agrégation des comptes de l'union, des associations mentionnées aux articles L. 313-33 et L. 313-34 et des organismes collecteurs mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 313-18.

« Sont également établis et publiés, le rapport des commissaires aux comptes ainsi qu'un rapport sur la gestion de l'ensemble formé par l'Union et les entités mentionnées à l'alinéa précédent ;

« 13° Peut opposer son *veto* à la nomination des directeurs généraux des associés collecteurs. » ;

k) Le dernier alinéa est supprimé ;

9° L'article L. 313-20 est ainsi modifié :

a) Au V, après les mots : « sa contribution » sont insérés les mots : « , le cas échéant sans contrepartie, » et après les mots : « de transferts » sont insérés les mots : « ou nantissements » ;

b) Après le sixième alinéa du V, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque l'Union contracte un emprunt à plus d'un an, celle-ci et les organismes collecteurs agréés mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 313-18 sont solidairement tenus à son remboursement. » ;

c) Au VI, après les mots : « règles de gestion et de fonctionnement » sont insérés les mots : « du fonds d'intervention, » ;

d) Il est ajouté un VII ainsi rédigé :

« VII. - Les créances de toute nature constituées avec des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction et détenues par les associés collecteurs de l'Union peuvent être cédées ou données en nantissement à un établissement de crédit ou assimilé ou à l'union par la seule remise du bordereau prévu à l'article L. 313-23 du code monétaire et financier.

« Les créances cédées ou données en nantissement à l'union dans les conditions de l'alinéa précédent peuvent être cédées ou données en nantissement par l'Union à un établissement de crédit ou assimilé par la seule remise du bordereau prévu à l'article L. 313-23 du code monétaire et financier.

« Ces cessions ou nantissements sont soumis aux obligations prévues aux articles L. 313-23 à L. 313-29 de ce même code à l'exception de celles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 313-23.

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

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

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

« Le conseil de surveillance ou le conseil d'administration de l'Union arrête les directives mentionnées à l'article L. 313-19 et les avis de l'Union prévus par la loi ou la réglementation. Il autorise le recours à l'emprunt. »

« Lorsque l'Union est administrée par un directoire placé sous le contrôle d'un conseil de surveillance, ce dernier détermine les orientations de l'activité de l'Union et veille à leur mise en œuvre. Il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de l'Union et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Le directoire est chargé de la mise en œuvre des délibérations prises par le conseil de surveillance. Il rend compte de son activité à chaque réunion du conseil de surveillance.

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

b) Au deuxième alinéa, après les mots : « conseil de surveillance » sont insérés les mots : « ou le conseil d'administration » ;

c) Le dernier alinéa est supprimé ;

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

a) Le premier alinéa est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« Le budget et les comptes annuels de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement ainsi que les comptes combinés établis en application de l'article L. 313-19 sont arrêtés par le conseil de surveillance ou le conseil d'administration. » ;

b) Au second alinéa, après les mots : « conseil de surveillance » sont insérés les mots : « ou au conseil d'administration » ;

c) Il est ajouté trois alinéas ainsi rédigés :

« Le cadrage financier qui détermine les orientations de l'utilisation des ressources de la participation des employeurs à l'effort de construction par les associés collecteurs est présenté chaque année au conseil de surveillance ou au conseil d'administration.

« L'état d'exécution de la convention mentionnée à l'article L. 313-3 est présenté chaque trimestre au conseil de surveillance ou au conseil d'administration. Cette présentation porte notamment sur le montant des ressources consacrées à chaque emploi.

« La mise en œuvre des directives mentionnées au dernier alinéa du 7° de l'article L. 313-19 est présentée chaque année au conseil de surveillance ou au conseil d'administration. » ;

12° L'article L. 313-23 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, après les mots : « conseil de surveillance » sont insérés les mots : « ou au conseil d'administration » ;

b) Au troisième alinéa, après les mots : « la prise de la délibération, » sont insérés les mots : « demander conjointement une deuxième délibération. Dans le même délai, ils peuvent » ;

c) Le quatrième alinéa est complété par les mots : « ou avec l'atteinte des fins mentionnées à l'article L. 313-19 » ;

d) Après le quatrième alinéa sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« - aux délibérations compromettant le remboursement des emprunts souscrits par l'Union ;

« - aux délibérations fixant pour l'union un budget manifestement surévalué au regard de ses missions ; »

e) Le dernier alinéa est complété par les mots : « ou à la convention mentionnée à l'article L. 313-3. » ;

13° L'article L. 313-25 est ainsi modifié :

a) Au deuxième alinéa, les mots : « , dans la limite d'un plafond fixé par l'autorité administrative » sont supprimés ;

b) Au quatrième alinéa, le mot : « qui » est remplacé par les mots : « , dans la limite d'un plafond fixé par arrêté. Ce montant » ;

c) Le dernier alinéa est supprimé ;

14° Le premier alinéa de l'article L. 313-26-2 est complété par les mots : « Une part de ces attributions peut être réservée à des personnes hébergées ou logées temporairement dans un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale. Un accord passé avec le représentant de l'Etat dans le département ou, en Ile-de-France, dans la région, fixe les modalités d'application du présent alinéa. » ;

15° Au premier alinéa de l'article L. 313-27, les mots : « ne peut être ni supérieur à leur valeur dans la situation nette de la société ni supérieur à leur valeur nominale majorée de 50 % » sont remplacés par les mots : « est limité au montant du nominal de ces parts ou actions, majoré pour chaque année ayant précédé la cession sans pouvoir excéder vingt années d'un intérêt calculé au taux servi au 31 décembre de l'année considérée aux détenteurs d'un livret A majoré de 1,5 point et diminué des dividendes versés pendant la même période » ;

16° L'article L. 313-28 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, après les mots : « Les statuts des sociétés » il est inséré le mot : « immobilières » ;

b) Au quatrième alinéa, le mot : « sera » est remplacé par le mot : « est » ;

17° A l'article L. 313-29, les 1° à 7° sont remplacés par deux alinéas ainsi rédigés :

« 1° Les personnes tombant sous le coup des interdictions prévues aux articles L. 241-3 et L. 241-4 ;

« 2° Pendant un délai de dix ans, les personnes interdites et les personnes suspendues en application de l'article L. 313-13. » ;

18° L'article L. 313-32-1 est abrogé ;

19° Le deuxième alinéa de l'article L. 313-33 est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« Trois commissaires du Gouvernement représentent l'Etat auprès de l'association. Chaque commissaire du Gouvernement peut disposer d'un suppléant. Ils disposent des mêmes pouvoirs au sein de l'association que ceux mentionnés à l'article L. 313-23. Toutefois, le pouvoir mentionné au quatrième alinéa de l'article L. 313-23 s'applique également, dans les mêmes conditions, aux délibérations modifiant l'équilibre financier du fonds mentionné au IV de l'article L. 313-20. L'article L. 313-22 s'applique également à l'association. » ;

20° Le deuxième alinéa de l'article L. 313-34 est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« Trois commissaires du Gouvernement représentent l'Etat auprès de l'association. Chaque commissaire du Gouvernement peut disposer d'un suppléant. Ils disposent des mêmes pouvoirs au sein de l'association que ceux mentionnés à l'article L. 313-23. Toutefois, le pouvoir mentionné au quatrième alinéa de l'article L. 313-23 s'applique également, dans les mêmes conditions, aux délibérations modifiant l'équilibre financier de l'association et de ses filiales. L'article L. 313-22 s'applique également à l'association. » ;

21° Le premier alinéa de l'article L. 313-35 est complété par une phrase ainsi rédigée :
« Une part de ces attributions peut être réservée à des personnes hébergées ou logées temporairement dans un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale. »

III. - L'article 8 de la loi n° 96-1237 du 30 décembre 1996 relative à l'Union d'économie sociale du logement est abrogé.

IV. - Les dispositions réglementaires prises en application du dernier alinéa de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la présente loi, restent applicables jusqu'à la date d'effet de la première convention mentionnée à cet article dans sa rédaction issue de la présente loi.

V. - Les obligations comptables résultant de l'article L. 313-8 et du 12° de l'article L. 313-19 du code de la construction et de l'habitation, dans leur rédaction issue de la présente loi, sont applicables à compter des comptes de l'exercice 2015.

VI. - Les agréments accordés aux organismes agréés par le ministre chargé du logement aux fins de collecter la participation des employeurs à l'effort de construction en application de l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la présente loi, et ayant le statut d'organismes d'habitations à loyer modéré ou de sociétés d'économie mixte exerçant à titre principal une activité de construction, d'acquisition ou de gestion de logements sociaux, demeurent valables jusqu'au 31 décembre 2014, sous réserve du respect des conditions de maintien d'agrément.

Jusqu'au 31 décembre 2014, les dispositions de l'article L. 313-32-1 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la présente loi, s'appliquent à ces organismes.

A compter du 1^{er} janvier 2015, l'agrément des organismes mentionnés au premier alinéa est retiré de plein droit, sans notification préalable. Leurs droits et obligations sont transférés aux organismes mentionnés au premier alinéa de l'article L. 313-18.

VII. - Au 3^o du I de l'article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « deux représentants de l'Union d'économie sociale du logement ainsi qu' » sont supprimés.

TITRE IV MODERNISER LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION ET D'URBANISME

CHAPITRE I^{ER} DEVELOPPEMENT DE LA PLANIFICATION STRATEGIQUE

Article 58

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

1^o L'article L. 111-1-1 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. L. 111-1-1. - I. - Les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec :*

« 1^o Les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral prévues aux articles L. 145-1 à L. 146-9 ;

« 2^o Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes prévues aux articles L. 147-1 et suivants ;

« 3^o Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;

« 4^o Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion ;

« 5^o Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse ;

« 6^o Les chartes des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux ;

« 7^o Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux ;

« 8^o Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux ;

« 9^o Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1^o et 3^o du même article L. 566-7, lorsque ces plans sont approuvés ;

« 10° Les directives de protection et de mise en valeur des paysages.

« II. - Les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur doivent prendre en compte, s'il y a lieu :

« 1° Les schémas régionaux de cohérence écologique ;

« 2° Les plans climat-énergie territoriaux ;

« 3° Les schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine ;

« 4° Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics ;

« Lorsqu'un des documents mentionnés aux I et II du présent article est approuvé après l'approbation d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma de secteur, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible avec ce document ou prendre en compte ce dernier dans un délai de trois ans.

« III. - Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur.

« Lorsqu'un schéma de cohérence territoriale ou un schéma de secteur est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, d'un document en tenant lieu ou d'une carte communale, ces derniers doivent, si nécessaire, être rendus compatibles avec le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur dans un délai d'un an.

« En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les documents et objectifs mentionnés au I du présent article et prendre en compte les documents mentionnés au II du présent article.

« Lorsqu'un de ces documents ou objectifs est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, d'un document en tenant lieu ou d'une carte communale, ces derniers doivent, si nécessaire, être rendus compatibles ou le prendre en compte dans un délai de trois ans.

« Les dispositions des directives territoriales d'aménagement qui précisent les modalités d'application des articles L. 145-1 et suivants sur les zones de montagne et des articles L. 146-1 et suivants sur les zones littorales s'appliquent aux personnes et opérations qui y sont mentionnées.

« IV. - Une directive territoriale d'aménagement peut être modifiée par le représentant de l'Etat dans la région ou, en Corse, par le représentant de l'Etat dans la collectivité territoriale de Corse lorsque la modification ne porte pas atteinte à l'économie générale de la directive. Le projet de modification est soumis par le représentant de l'Etat dans le département à enquête publique dans les conditions définies par le chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement.

« Lorsque la modification ne porte que sur un ou plusieurs établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme ou sur une ou plusieurs communes non membres d'un tel établissement public, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces établissements publics ou de ces communes. » ;

2° Le premier alinéa de l'article L. 111-6-1 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut être supérieure à la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce, et ne peut être supérieure aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce pour les ensembles commerciaux de plus de 5 000 m² de surface de plancher. Les espaces paysagers en pleine terre sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. » ;

3° L'article L. 122-1-9 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. L. 122-1-9.* - Le document d'orientation et d'objectifs précise les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal.

« Il comprend un document d'aménagement commercial qui définit les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte l'objectif de revitalisation des centres-villes, la cohérence entre équipements commerciaux, la desserte de ces équipements en transports, notamment collectifs, la maîtrise des flux de marchandises, la nécessité d'une consommation économe de l'espace et de la protection de l'environnement, des paysages, de l'architecture et du patrimoine bâti.

Le document d'aménagement commercial détermine les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire.

« Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties et l'optimisation du stationnement. Elles portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur intégration dans l'environnement, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux. » ;

4° L'article L. 122-1-12 est abrogé ;

5° L'article L. 122-1-14 est abrogé. Toutefois, l'élaboration des schémas de secteur dont le périmètre a été délimité par délibération de l'établissement public porteur de schéma de cohérence territoriale en application de l'article R. 122-11 du code de l'urbanisme avant la date de publication de la présente loi, peut être poursuivie après cette date conformément aux dispositions applicables antérieurement jusqu'à leur approbation. Ces schémas, ainsi que ceux approuvés avant la date de publication de la présente loi, continuent à produire leurs effets et sont régis par les dispositions applicables antérieurement à cette date ;

6° L'article L. 122-1-16 est ainsi modifié :

a) Après les mots : « à l'article L. 122-4 » est inséré le mot : « le » ;

b) Après le mot : « transmet » sont insérés les mots : « à chaque établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et » ;

c) Les mots : « le document d'orientation et d'objectifs » sont supprimés.

7° L'article L. 122-2 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. L. 122-2. - I. - Dans les communes qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, les zones et secteurs suivants ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme :*

« 1° Les zones à urbaniser d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu délimitées après le 1^{er} juillet 2002 ;

« 2° Les zones naturelles et agricoles dans les communes couvertes par un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu ;

« 3° Les secteurs non constructibles des cartes communales.

« II. - Dans les communes qui ne sont couvertes, ni par un schéma de cohérence territoriale applicable, ni par un document d'urbanisme, les secteurs situés en dehors des parties actuellement urbanisées des communes ne peuvent être ouverts à l'urbanisation pour autoriser les projets mentionnés au 3° de l'article L.111-1-2.

« III. - Dans les communes qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L. 752-1 du code de commerce ni d'autorisation en application des articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée, à l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après l'entrée en vigueur de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat.

« IV. - Jusqu'au 30 juin 2015, les dispositions des I, II et III du présent article ne sont pas applicables dans les communes situées à plus de quinze kilomètres du rivage de la mer ou à plus de quinze kilomètres de la limite extérieure d'une unité urbaine de plus de quinze mille habitants au sens du recensement général de la population.

« V. - Pour l'application du présent article, les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer mentionnés à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales, le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu par l'article L. 141-1 et le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales et, jusqu'à l'approbation de celui-ci, le schéma d'aménagement de la Corse maintenu en vigueur par l'article 13 de la loi n° 2002-92 du 22 janvier 2002 relative à la Corse ont valeur de schéma de cohérence territoriale. » ;

8° Après l'article L. 122-2, il est inséré un article L. 122-2-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 122-2-1.* - Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 122-2 avec l'accord du préfet donné après avis de la commission départementale de consommation d'espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

« Toutefois, jusqu'au 31 décembre 2016, lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté, la dérogation prévue à l'alinéa précédent est accordée par l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

« La demande de dérogation aux dispositions du III de l'article L. 122-2 est présentée par le demandeur de l'autorisation. Le bénéficiaire de la dérogation ou, en cas de défaillance, la société mère, est responsable de l'organisation du démantèlement de l'implantation autorisée et de la remise en état de ses terrains d'assiette, dès qu'il est mis fin à l'exploitation.

« Un décret en Conseil d'Etat détermine les prescriptions générales régissant les opérations de démantèlement et de remise en état d'un site mentionnées à l'alinéa précédent. Il détermine également les conditions de constatation par le préfet de département de la carence de l'exploitant ou de la société propriétaire du site pour conduire ces opérations. » ;

9° L'article L. 122-3 est ainsi modifié :

a) Dans la deuxième phrase du I, le mot : « zones » est remplacé par le mot : « espaces » ;

b) Après le premier alinéa du II, il est inséré un nouvel alinéa ainsi rédigé : « Ce périmètre permet de prendre en compte de façon cohérente les besoins de protection des espaces naturels et agricoles et les besoins et usages des habitants en matière d'équipements, de logements, de services et d'emplois selon des critères définis par décret en Conseil d'Etat. » ;

c) Le premier alinéa du IV est ainsi modifié :

- après les mots : « que le périmètre retenu » sont insérés les mots : « répond aux critères mentionné au troisième alinéa du présent article et » ;

- il est complété par la phrase suivante :

« Sans préjudice des dispositions de l'article L.123-1-7, tout périmètre de schéma de cohérence territoriale arrêté à compter du 1^{er} juillet 2014 inclut le périmètre d'au moins deux établissements publics de coopération intercommunale. » ;

10° L'article L. 122-4 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. L. 122-4.* - Le schéma de cohérence territoriale est élaboré par :

« *a)* Un établissement public de coopération intercommunale compétent ;

« *b)* Un syndicat mixte constitué exclusivement des communes et établissements publics de coopération intercommunale compétents compris dans le périmètre du schéma ;

« *c)* Un syndicat mixte si les communes et les établissements publics de coopération intercommunale compétents compris dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale ont tous adhéré à ce syndicat mixte et lui ont transféré la compétence en matière de schéma de cohérence territoriale. Dans ce cas, seuls les communes et les établissements publics de coopération intercommunale compris dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale prennent part aux délibérations concernant le schéma.

« L'établissement public mentionné aux a, b et c est également chargé de l'approbation, du suivi et de la révision du schéma de cohérence territoriale.

« La dissolution de l'établissement public emporte l'abrogation du schéma, sauf si un autre établissement public en assure le suivi. Si un autre établissement public assure le suivi du schéma, ce dernier élabore, révisé ou modifie le schéma pour adopter un schéma couvrant l'intégralité du périmètre du schéma de cohérence territoriale au plus tard à la suite de l'analyse des résultats de l'application du schéma prévue à l'article L. 122-13. » ;

11° L'article L. 122-4-1 est abrogé ;

12° L'article L. 122-4-2 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. L. 122-4-2.* - Les syndicats mixtes prévus à l'article L. 122-4 du présent code dont au moins deux des membres sont autorités organisatrices au sens de l'article L. 1231-1 du code des transports peuvent exercer la compétence prévue aux articles L. 1231-10 et L. 1231-11 du même code. » ;

13° Après l'article L. 122-4-2, il est inséré un article L. 122-4-3 ainsi rédigé :

« *Art. L. 122-4-3.* - Lorsque qu'aucune commune d'un parc naturel régional n'est comprise dans un schéma de cohérence territoriale, la charte du parc naturel régional peut tenir lieu de schéma de cohérence territoriale dès lors qu'elle comporte un chapitre individualisé comprenant les documents mentionnés à l'article L. 122-1-1 élaboré dans les conditions définies aux articles L. 122-6 à L.122-16-1. » ;

14° L'article L. 122-5 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« I. - Lorsque le périmètre de l'établissement public prévu aux *a* et *b* de l'article L. 122-4 est étendu, dans les conditions définies par le code général des collectivités territoriales, à une ou plusieurs communes, ou à un ou plusieurs établissements publics de coopération intercommunale, la décision d'extension emporte extension du périmètre du schéma de cohérence territoriale.

« L'établissement public mentionné aux *a* et *b* de l'article L. 122-4 engage l'élaboration, la révision ou la modification du schéma en vigueur pour adopter un schéma couvrant l'intégralité de son périmètre, au plus tard lors de la délibération qui suit l'analyse des résultats de l'application du schéma en vigueur prévue à l'article L. 122-13. » ;

b) Le deuxième alinéa, devenant le troisième, est remplacé par les dispositions suivantes :

« II. - Lorsqu'une commune ou un établissement public de coopération intercommunale se retire de l'établissement public prévu aux *a* et *b* de l'article L. 122-4 dans les conditions définies par le code général des collectivités territoriales, la décision de retrait emporte réduction du périmètre du schéma de cohérence territoriale et abrogation des dispositions du schéma sur la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale retiré. » ;

c) Au quatrième alinéa, devenant le cinquième, il est inséré un : « III. - » avant les mots : « Lorsque le périmètre d'une communauté urbaine » et après les mots : « de l'établissement public prévu », le mot : « à » est remplacé par les mots : « aux *a* et *b* de » ;

d) Au cinquième alinéa, devenant le sixième, il est inséré un : « IV. - » avant les mots : « Lorsque le périmètre d'une communauté mentionnée » et, à la première phrase, après les mots : « de l'établissement public prévu », le mot : « à » est remplacé par les mots : « aux *a* et *b* de » ; à la deuxième phrase, après les mots : « des établissements publics prévus », le mot : « à » est remplacé par les mots : « aux *a* et *b* de » ;

e) Le sixième alinéa, devenant le septième, est remplacé par les dispositions suivantes :

« V. - Dans le cas prévu au c de l'article L. 122-4-1, lorsqu'une commune ou un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de schéma de cohérence territoriale adhère, dans les conditions définies par le code général des collectivités territoriales, au syndicat mixte pour la compétence d'élaboration, de suivi et de révision du schéma de cohérence territoriale, la décision d'adhésion emporte extension du périmètre du schéma de cohérence territoriale. Le syndicat mixte engage l'élaboration, la révision ou la modification du schéma en vigueur pour adopter un schéma couvrant l'intégralité de son périmètre, au plus tard lors de la délibération qui suit l'analyse des résultats de l'application du schéma en vigueur prévue à l'article L. 122-13. » ;

« Lorsqu'une commune ou un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de schéma de cohérence territoriale se retire du syndicat mixte pour la compétence d'élaboration, de suivi et de révision du schéma de cohérence territoriale, la décision de retrait emporte réduction du périmètre du schéma de cohérence territoriale et abrogation des dispositions du schéma sur la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de schéma de cohérence territoriale retiré. » ;

15° L'article L. 122-5-2 est ainsi modifié :

a) Au quatrième alinéa, après les mots : « de son approbation prévu », le mot : « à » est remplacé par les mots : « aux a et b de » ;

b) Au cinquième alinéa, après les mots : « de son suivi prévu » ; le mot : « à » est remplacé par les mots : « aux a et b de » ;

16° Au cinquième alinéa de l'article L.122-8, le mot : « zones » est remplacé par le mot : « espaces » ;

17° A l'article L. 122-1-2, la référence : « aux articles L. 122-1-12 et L. 122-1-13 » est remplacée par la référence : « aux I et II de l'article L. 111-1-1 et à l'article L.122-1-13 » ;

18° A l'article L. 122-1-13, la référence : « L. 122-1-12 » est remplacée par la référence : « L. 111-1-1 » ;

19° A l'article L. 122-5-1, la référence au quatrième alinéa de l'article L. 122-2 est remplacée par la référence à l'article L. 122-2-1 ;

20° Aux articles L. 122-6, L. 122-6-1, L. 122-6-2, L. 122-7, L. 122-8, L. 122-9, L. 122-11, L. 122-11-1, L. 122-12, L. 122-13, L. 122-14, L. 122-14-1, L. 122-14-2, L. 122-14-3, L. 122-16, L. 122-16-1, L. 122-17 et L. 122-18, les références à l'article L. 122-4-1 sont supprimées.

21° Au dernier alinéa de l'article L.150-1, les mots : « par l'article L. 122-1-12 » et « par l'article L. 123-1 » sont supprimés. Au même article, les mots : « par l'article L. 124-2 » sont remplacés par les mots : « par l'article L. 111-1-1 ».

II. – Sous réserve des dispositions du premier alinéa du II de l'article 65, les dispositions en vigueur antérieurement à la publication de la présente loi demeurent applicables aux procédures d'élaboration, de modification et de révision des schémas de cohérence territoriale en cours à cette date.

III. - Les dispositions du deuxième alinéa du III de l'article L.111-1-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de la présente loi entrent en vigueur à compter du 1^{er} juillet 2015.

IV. - Le code de l'environnement est ainsi modifié :

1° La dernière phrase du sixième alinéa de l'article L. 333-1 est remplacée par les dispositions suivantes :

« Les règlements locaux de publicité prévus à l'article L. 581-14 doivent être compatibles avec les orientations et les mesures de la charte. Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec la charte dans les conditions fixées par l'article L.111-1-1 du code de l'urbanisme. » ;

2° A l'article L. 341-16 du code de l'environnement, la référence : « L. 122-2 du code de l'urbanisme » est supprimée ;

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

a) Dans le troisième alinéa, le mot : « directeurs » est remplacé par les mots : « de cohérence territoriale » et les mots : « d'occupation des sols » sont remplacés par les mots : « locaux d'urbanisme » ;

b) Dans le même alinéa, après les mots : « de mise en valeur des paysages » sont insérés les mots : « dans les conditions fixées par l'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme » ;

c) Dans le cinquième alinéa, les mots : « d'occupation des sols » sont remplacés par les mots : « local d'urbanisme » ;

d) Dans le sixième alinéa, les mots : « d'occupation des sols » sont remplacés par les mots : « local d'urbanisme » ;

e) Dans le même alinéa, les mots : « incompatible avec leurs dispositions » sont remplacés par les mots : « n'a pas été mis en compatibilité avec leurs dispositions dans les conditions fixées par l'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme » ;

4° Au treizième alinéa de l'article L. 371-3, après les mots : « documents d'aménagement de l'espace ou d'urbanisme », sont insérés les mots : « dans les conditions fixées par l'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme ».

V. - Le code de commerce est ainsi modifié :

1° L'article L. 752-1 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, le : « I. - » est supprimé ;

b) Les huitième à treizième alinéas sont remplacés par l'alinéa suivant :

« 7° La création ou l'extension d'un point de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique organisé pour l'accès en automobile. » ;

2° L'article L. 752-3 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« *III.* - Au sens du présent code, constituent des points de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique organisés pour l'accès en automobile, les installations, aménagements ou équipements conçus pour le retrait par la clientèle de marchandises commandées par voie télématique ainsi que les pistes de ravitaillement attenantes. » ;

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

4° Au quatrième alinéa de l'article L. 752-15, après les mots : « commerce de détail, » sont insérés les mots : « ou pour la création d'un point de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique organisé pour l'accès en automobile » ;

5° Après l'article L. 752-15, il est inséré un article L. 752-16 ainsi rédigé :

« *Art. L. 752-16.* - Pour les points de retrait par la clientèle d'achats au détail mentionnés à l'article L.752-3, l'autorisation est accordée par piste de ravitaillement et par mètre carré d'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées au retrait des marchandises. » ;

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

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

« Il en est de même en ce qui concerne les points de retrait par la clientèle d'achats au détail mentionnés à l'article L.752-3 lorsque les agents habilités constatent l'exploitation d'une surface d'emprise au sol ou d'un nombre de pistes de ravitaillement non autorisé. » ;

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

« En ce qui concerne les points de retrait par la clientèle d'achats au détail, la surface mentionnée à l'alinéa précédent est égale à la somme des surfaces énoncées à l'article L. 752-16. »

CHAPITRE II
MESURES RELATIVES A LA MODERNISATION DES DOCUMENTS
DE PLANIFICATION COMMUNAUX ET INTERCOMMUNAUX

Section 1
Prise en compte de l'ensemble des modes d'habitat

Article 59

I. - L'intitulé du chapitre IV du titre IV du livre IV du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

Le mot : « caravanes » est remplacé par les mots : « résidences mobiles ou démontables ».

II. - L'article L. 444-1 du même code est ainsi modifié :

1° A la première phrase, les mots : « caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » sont remplacés par les mots : « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou de résidences mobiles au sens de l'article 1^{er} de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage » ;

2° Il est complété par une phrase ainsi rédigée : « Ils peuvent être autorisés dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans les conditions prévues au 6° du I de l'article L. 123-1-5. »

III. - Après le deuxième alinéa de l'article L. 111-4 du même code, il est inséré deux alinéas ainsi rédigés :

« Les deux premiers alinéas ne s'appliquent pas aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, sous réserve que le projet du demandeur assure l'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement des eaux domestiques usées et la sécurité incendie des occupants de ces résidences.

« Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage sur le respect de ces conditions d'hygiène et de sécurité dans le dossier de demande d'autorisation. »

IV. L'article L. 121-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Après le c du 1°, il est ajouté un d ainsi rédigé :

« d) Les besoins en matière de mobilité ; »

2° Au sixième alinéa, après le mot : « paysagère » est inséré le mot : « notamment » ;

3° Au septième alinéa :

a) Les mots : « des besoins présents et futurs en matière d'habitat » sont remplacés par les mots : « des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat » ;

b) Les mots : « de déplacements et de développement des transports collectifs ; » sont remplacés par les mots : « de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ; ».

Section 2

Modernisation des cartes communales

Article 60

I. - Le dixième alinéa de l'article L. 121-10 du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« 2° Les cartes communales qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE mentionnée au 1°, au regard, notamment, de la superficie du territoire auquel elles s'appliquent, de la nature, de la sensibilité et de l'étendue des territoires couverts par les secteurs qu'elles déterminent, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat ; ».

II. - L'article L. 124-2 du même code est ainsi modifié :

1° Les trois premières phrases du troisième alinéa sont remplacées par les dispositions suivantes :

« La carte communale est élaborée à l'initiative de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent. Elle est soumise pour avis à la chambre d'agriculture et à la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. Cette commission rend son avis au plus tard deux mois après la transmission du projet de carte par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent. A défaut, cet avis est réputé favorable. La carte communale est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement. » ;

2° Au quatrième alinéa, le mot : « zones » est remplacé par le mot : « espaces » ;

3° La dernière phrase du sixième alinéa est remplacée par les dispositions suivantes :

« Les modalités de la mise à disposition sont précisées par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. » ;

4° Le dernier alinéa est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :

« Elle doit être compatible, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.

« En cas de modification du périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, ou en cas de fusion d'au moins deux établissements publics de coopération intercommunale, les dispositions des cartes communales applicables aux territoires concernés par cette modification ou cette fusion restent applicables. Elles peuvent être révisées ou modifiées par l'établissement public de coopération intercommunale nouvellement compétent jusqu'à l'approbation ou la révision d'un plan local d'urbanisme couvrant l'intégralité du territoire de l'établissement public de coopération intercommunale concerné.

« Lorsque le périmètre d'une carte communale est intégré dans sa totalité dans le périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent, ou lorsqu'au moins deux établissements publics de coopération intercommunale fusionnent, l'établissement public nouvellement compétent peut achever dans leur périmètre initial les procédures d'élaboration, de révision ou de modification simplifiée des cartes communales engagées avant l'intégration ou la fusion, et ce dans un délai de deux ans à compter de l'intégration ou de la fusion. Dans ce cas, l'établissement public nouvellement compétent est substitué de plein droit, à la date de l'intégration ou de la fusion, dans tous les actes et délibérations afférents à la procédure engagée avant l'intégration ou la fusion. »

III. - L'article L. 126-1 du même code est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, après les mots : « Les plans locaux d'urbanisme », sont insérés les mots : « et les cartes communales » ;

2° Au deuxième alinéa, après les mots : « au plan local d'urbanisme », sont insérés les mots : « ou à la carte communale » ;

3° Au troisième alinéa, après les mots : « soit de l'approbation du plan » sont insérés les mots : « ou de la carte communale » ;

4° Au même alinéa, après les mots : « les servitudes annexées au plan » sont insérés les mots : « ou à la carte » ;

5° Au même alinéa, après les mots : « Dans le cas où le plan » sont insérés les mots : « ou la carte ».

IV. - Au sixième alinéa de l'article L. 141-5 du même code, après les mots : « aux plans locaux d'urbanisme » sont insérés les mots : « ou aux cartes communales ».

V. - Les dispositions des 1° et 2° du II et du III du présent article ne s'appliquent pas aux procédures d'élaboration ou de révision des cartes communales dans lesquelles l'avis prescrivant l'ouverture de l'enquête publique a été publié à la date de publication de la présente loi.

Section 3

Compétence des communes en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme**Article 61**

I. - Le deuxième alinéa de l'article L. 422-1 du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« a) Le maire, au nom de la commune, dans les communes qui se sont dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, ainsi que dans les communes qui se sont dotées d'une carte communale après la date de publication de la loi n° du pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Dans les communes qui se sont dotées d'une carte communale avant cette date, le maire est compétent au nom de la commune après délibération du conseil municipal. En l'absence de décision du conseil municipal, le maire est compétent au nom de la commune à compter du 1^{er} janvier 2017. Lorsque le transfert de compétence à la commune est intervenu, il est définitif. »

II. - Au premier alinéa de l'article L.422-8 du même code, les mots : « ou lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent groupe des communes dont la population totale est inférieure à 20 000 habitants, » sont remplacés par les mots : « et ne fait pas partie d'un établissement public de coopération intercommunale regroupant 10 000 habitants ou plus, ou lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent regroupe des communes dont la population totale est inférieure à 10 000 habitants, » ;

III. - Les dispositions du premier alinéa de l'article L.422-8 du même code, dans leur rédaction issue de la loi n°... du ... entrent en vigueur à compter du 1^{er} juillet 2014. Toutefois, lorsque ces seuils sont dépassés en raison de la création après le 1^{er} juillet 2014 d'un nouvel établissement de coopération intercommunale de 10 000 habitants ou plus, la mise à disposition peut prendre fin dans un délai d'un an après la création de cet établissement.

Une convention entre l'Etat et la collectivité locale définit l'étendue et les modalités de cette mise à disposition des services déconcentrés de l'Etat. Pour les collectivités qui sont tenues de mettre fin au recours à la mise à disposition des services de l'Etat, une convention de transition peut être établie pour définir les modalités d'accompagnement de l'Etat.

Section 4

Transformation des plans d'occupation des sols en plans locaux d'urbanisme**Article 62**

I. - L'article L. 123-19 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Au neuvième alinéa, la référence à la dernière phrase du cinquième alinéa de l'article L. 123-1 est remplacé par la référence au deuxième alinéa du IV de cet article ;

2° L'article est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Les plans d'occupation des sols qui n'ont pas été mis en forme de plan local d'urbanisme en application des dispositions des articles L.123-1 et suivants au plus tard le 31 décembre 2014 sont caducs à compter de cette date. La caducité du plan d'occupation des sols ne remet pas en vigueur le document d'urbanisme antérieur. A compter du 1^{er} janvier 2015, les règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L. 111-1 s'appliquent sur le territoire communal dont le plan d'occupation des sols est caduc.

« Toutefois lorsqu'une procédure de révision du plan d'occupation des sols a été engagée avant le 31 décembre 2014, cette procédure peut être menée à terme en application des dispositions des articles L.123-1 et suivants dans leur rédaction en vigueur avant la publication de la loi n° ... du ... sous réserve d'être achevée au plus tard trois ans à compter de la publication de cette loi. Les dispositions du plan d'occupation des sols restent en vigueur jusqu'à l'approbation du plan local d'urbanisme et au plus tard jusqu'à l'expiration de ce délai de trois ans. »

II. - L'article L. 422-6 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Ces dispositions s'appliquent également lorsque le plan d'occupation des sols est rendu caduc en application de l'article L. 123-19. »

Section 5

Transfert de compétences, modernisation du plan local d'urbanisme communautaire et évolution des périmètres des plans locaux d'urbanisme

Article 63

I. - Le code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :

1° Le I de l'article L.5214-16 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots: « des compétences » sont remplacés par les mots: « les compétences » ;

b) Le deuxième alinéa est remplacé par la disposition suivante :

« 1° Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire ; schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur ; plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ; »

2° Au troisième alinéa de l'article L. 5214-23-1, après les mots : « schéma de secteur ; » sont insérés les mots : « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ; »

3° Au troisième alinéa du I de l'article L. 5216-5, après les mots : « schéma de secteur ; » sont insérés les mots : « plan local d'urbanisme document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ; ».

II. - La communauté de communes ou la communauté d'agglomération existant à la date de publication de la présente loi et qui n'est pas compétente en matière de plan local d'urbanisme, de documents d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale le devient de plein droit le premier jour du sixième mois suivant celui de la publication de la présente loi. Elle engage une procédure d'élaboration ou de révision d'un plan local d'urbanisme couvrant l'intégralité de son territoire lorsqu'elle le décide et au plus tard lorsqu'elle doit réviser un des plans locaux d'urbanisme applicables dans son périmètre.

Si une commune membre de la communauté de communes ou de la communauté d'agglomération a engagé, avant la publication de la présente loi, une procédure d'élaboration, de révision, de modification ou de mise en compatibilité avec une déclaration de projet d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, elle peut continuer à exercer sa compétence jusqu'à l'achèvement de cette procédure. Il en est de même si une commune membre a engagé, avant cette date, une procédure d'élaboration, de révision ou de modification simplifiée d'une carte communale.

Toutefois, si la décision portant approbation, révision, modification ou mise en compatibilité du plan, du document ou de la carte communale, n'est pas intervenue à l'expiration du délai de trois ans à compter de la date de publication de la présente loi, la communauté de communes ou la communauté d'agglomération devient à cette date de plein droit compétence en matière de plan local d'urbanisme et de document d'urbanisme en tenant lieu et de la carte communale.

Article 64

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

1° Au premier alinéa de l'article L. 121-4, les mots : « autorités compétentes en matière d'organisation des transports urbains » sont remplacés par les mots : « autorités organisatrices prévues à l'article L. 1231-1 du code des transports » ;

2° L'article L. 123-1 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est précédé d'un « I. - » ;

b) Après la deuxième phrase du premier alinéa, il est inséré une phrase ainsi rédigée : « Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat et, le cas échéant, de plan de déplacements urbains, il comprend également un programme d'orientations et d'actions. » ;

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

« Le programme d'orientations et d'actions comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat ou des transports et des déplacements définie par le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat et, le cas échéant, de plan de déplacements urbains. » ;

d) Le deuxième alinéa est précédé d'un « II. - » ;

e) Après le deuxième alinéa, il est inséré cinq alinéas ainsi rédigés :

« Lorsqu'il est élaboré par une métropole, une communauté urbaine, une communauté d'agglomération, ou une communauté de communes de plus de 50 000 habitants, le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat. Il poursuit les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

« Lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent qui est autorité organisatrice au sens de l'article L. 1231-1 du code des transports et qui est soumis à l'obligation d'élaborer un plan de déplacements urbains en application de l'article L. 1214-3 de ce même code, le plan local d'urbanisme tient lieu de plan de déplacements urbains. Il poursuit les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. Il comprend le ou les plans de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics prévus à l'article 45 de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 applicables sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

« Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale n'est pas soumis aux deuxième ou troisième alinéa du II du présent article, et qu'il élabore un plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat et, le cas échéant, de plan de déplacements urbains, il comprend un programme d'orientations et d'actions et, si nécessaire, des dispositions relatives à l'habitat ou aux transports et déplacements dans les orientations d'aménagement et de programmation.

« Lorsque le programme local de l'habitat ou le plan de déplacements urbains arrive à échéance avant la délibération portant approbation d'un plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat et, le cas échéant, de plan de déplacements urbains, ce programme ou ce plan peut être prorogé jusqu'à l'approbation du plan local d'urbanisme. Cette prorogation est décidée, pour une durée de trois ans au plus, par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, et après accord du préfet de département.

« Il en est de même lorsqu'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale est révisé pour intégrer les dispositions tenant lieu de programme local de l'habitat et, le cas échéant, de plan de déplacements urbains. » ;

f) Le troisième alinéa est précédé d'un « III. - » ;

g) Le quatrième alinéa est précédé d'un « IV. - » ;

h) Le sixième alinéa est précédé d'un « V. - » ;

i) Le septième alinéa est précédé d'un « VI. - » ;

j) les huitième à treizième alinéas sont supprimés ;

3° Il est rétabli après l'article L.123-1 un article L.123-1-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 123-1-1.* - En cas de modification de la limite territoriale entre deux communes, les dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie de territoire communal détachée d'une des communes restent applicables dans ce territoire après le rattachement à l'autre commune.

« Toutefois, si la commune de rattachement a précisé, dans le dossier soumis à enquête publique en application de l'article L. 2112-2 du code général des collectivités territoriales, qu'elle entendait que la modification de limite territoriale emporte, par dérogation à l'alinéa précédent, abrogation des dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie rattachée, ces dispositions sont abrogées. Cette faculté n'est pas ouverte à la commune de rattachement si celle-ci est membre du même établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme que la commune d'origine.

« En cas de modification du périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou en cas de fusion d'au moins deux établissements publics de coopération intercommunale, les dispositions du ou des plans locaux d'urbanisme applicables aux territoires concernés par cette modification ou cette fusion restent applicables. Elles peuvent être modifiées selon les procédures prévues aux articles L. 123-13-1 à L. 123-13-3, ainsi qu'aux articles L. 123-14 et L. 123-14-2, jusqu'à l'approbation ou la révision d'un plan local d'urbanisme couvrant l'intégralité du territoire de l'établissement public de coopération intercommunale concerné. Celui-ci engage la procédure d'élaboration ou de révision de ce plan lorsqu'il le décide et au plus tard lorsqu'il doit réviser un des plans locaux d'urbanisme applicables dans son périmètre.

« Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale compétent, dont le plan local d'urbanisme est en cours d'élaboration, de révision, de modification, ou de mise en compatibilité avec une déclaration de projet, intègre dans son périmètre une commune ou un établissement public de coopération intercommunale, il peut approuver, réviser, modifier, ou mettre en compatibilité ce plan dans son périmètre initial. La procédure d'élaboration ou de révision de ce plan peut être étendue à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale nouvellement intégré, si le débat sur le projet d'aménagement et de développement durables de ce plan n'a pas eu lieu au moment de leur intégration.

« Lorsqu'au moins deux établissements publics de coopération intercommunale fusionnent, l'établissement public nouvellement compétent peut achever dans leur périmètre initial les procédures d'élaboration, de révision, de modification ou de mise en compatibilité avec une déclaration de projet de leur plan local d'urbanisme engagées avant la fusion. L'établissement public nouvellement compétent peut étendre la procédure d'élaboration ou de révision d'un de ces plans à l'ensemble de son territoire, si le débat sur le projet d'aménagement et de développement durables de ce plan n'a pas eu lieu au moment de la fusion.

« Dans les cas mentionnés aux quatrième ou cinquième alinéas du présent article, l'établissement public de coopération intercommunale nouvellement compétent achève la procédure d'élaboration, de révision, de modification ou de mise en compatibilité dans un délai de deux ans à compter de l'intégration ou de la fusion.

« Lorsque le périmètre d'un plan local d'urbanisme en cours d'élaboration ou de révision est intégré dans sa totalité dans le périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, ce plan ne peut être approuvé ou révisé que par l'établissement public nouvellement compétent et, ce, dans son périmètre initial si le débat sur le projet d'aménagement et de développement durables a été tenu avant cette intégration et si l'approbation ou la révision a lieu dans le délai de deux ans suivant l'intégration.

« Lorsque le périmètre d'un plan local d'urbanisme en cours de modification ou de mise en compatibilité en application des articles L. 123-14 et L. 123-14-2 est intégré dans sa totalité dans le périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, la modification ou la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme ne peut être adoptée que par l'établissement public nouvellement compétent, dans son périmètre initial et ce, dans un délai de deux ans à compter de son intégration.

« Dans les cas prévus aux cinquième, septième et huitième alinéas du présent article, l'établissement public nouvellement compétent est substitué de plein droit, à la date de l'intégration ou de la fusion, dans tous les actes et délibérations afférents à la procédure engagée avant l'intégration ou la fusion.

« Si un plan approuvé, révisé, modifié ou mis en compatibilité dans les conditions prévues par les septième et huitième alinéas du présent article ne couvre le territoire que d'une commune, il ne comprend pas de dispositions tenant lieu de programme local de l'habitat et, le cas échéant, de plan de déplacements urbains. » ;

4° Les sixième à dixième alinéas de l'article L. 123-1-4 sont remplacés par trois alinéas ainsi rédigés :

« 2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme élaborés par les établissements publics de coopération intercommunale mentionnés aux deuxième et quatrième alinéas du II de l'article L. 123-1 du présent code, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

« 3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans élaborés par les établissements publics de coopération intercommunale mentionnés aux troisième et quatrième alinéas du II de l'article L. 123-1 du présent code, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

« Dans la région d'Ile-de-France, dans les régions d'outre-mer et en Corse, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comporter le document d'aménagement commercial mentionné à l'article L. 122-1-9 du présent code. » ;

5° L'article L. 123-1-9 est ainsi modifié :

a) A la première phrase du deuxième alinéa, les mots : « du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, » et les mots : « et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, » sont supprimés ;

b) La dernière phrase du deuxième alinéa est supprimée ;

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

« Les dispositions relatives aux transports et aux déplacements des orientations d'aménagement et de programmation et du programme d'orientations et d'actions du plan local d'urbanisme tenant lieu de plan de déplacements urbains sont compatibles avec les dispositions du plan régional pour la qualité de l'air et du schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie. » ;

d) Au troisième alinéa, les mots : « de ces documents » sont remplacés par les mots : « des documents mentionnés aux deuxième et troisième alinéas » ;

e) Le dernier alinéa est supprimé ;

6° L'article L. 123-1-10 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « Le plan local d'urbanisme doit également, » sont remplacés par les mots : « En l'absence de schéma de cohérence territoriale, le plan local d'urbanisme doit également, » ;

b) Au troisième alinéa, la référence à l'article L. 123-1-9 est remplacée par la référence à l'article L. 111-1-1 ;

7° L'article L. 123-1-12 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, après les mots : « le règlement peut fixer un nombre » sont insérés les mots : « minimal ou » ;

b) Au même alinéa, après les mots : « maximal d'aires de stationnement » sont insérés les mots : « pour les véhicules motorisés » ;

c) Au même alinéa, après les mots : « à un usage autre que d'habitation » sont insérés les mots : « et un nombre minimal pour les véhicules non motorisés » ;

d) Le premier alinéa est complété par un phrase ainsi rédigée : « Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de plan de déplacements urbains, le règlement détermine des secteurs à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement. A l'intérieur de ces secteurs, il fixe un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés et un nombre minimal pour les véhicules non motorisés, lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation. » ;

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

« Les actes pris au titre de la police du stationnement et de la circulation, ainsi que les actes et décisions relatifs à la voirie et à la gestion du domaine public routier sont compatibles ou rendus compatibles avec les dispositions du plan local d'urbanisme tenant lieu de plan de déplacements urbains dans les conditions définies aux articles L. 1214-5 et L. 1214-6 du code des transports. » ;

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

a) Après la première phrase du premier alinéa, il est inséré une phrase ainsi rédigée : « Un débat sur les modalités de cette concertation est organisé au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale au plus tard deux mois après la délibération prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme. » ;

b) Au premier alinéa, le mot : « zones » est remplacé par le mot : « espaces » ;

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

« Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de plan de déplacements urbains, les représentants des professions et des usagers des transports ainsi que des associations de personnes handicapées ou dont la mobilité est réduite, sont consultés, à leur demande, sur le projet. » ;

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

a) Au deuxième alinéa, après les mots : « un schéma de cohérence territoriale approuvé, » sont insérés les mots : « ou lorsqu'il comporte des dispositions tenant lieu de programme local de l'habitat, » ;

b) Au sixième alinéa, après les mots : « code de la construction et de l'habitation » sont insérés les mots : « , ou ont fait l'objet d'un avis défavorable ou de réserves émises par le comité régional de l'habitat »

12° L'article L. 123-12-1 est remplacé par les dispositions suivantes :

« L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal, procède, six ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du plan local d'urbanisme, à une analyse des résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 121-1 et, le cas échéant, à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation et aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. Cette analyse des résultats est organisée tous les six ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

« L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal se prononce, par délibération motivée, neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du plan local d'urbanisme sur l'opportunité de réviser ce plan. Cette délibération est prise tous les neuf ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision. Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, le préfet peut demander les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au plan. Dans un délai d'un mois, l'établissement public de coopération intercommunale fait connaître au préfet s'il entend procéder aux modifications. A défaut d'accord ou à défaut d'une délibération approuvant les modifications demandées dans un délai d'un an à compter de la demande de modifications, le préfet engage une modification ou une révision du plan.

« Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale réalise, trois ans au plus tard à compter de la délibération portant approbation ou révision de ce plan, un bilan de l'application des dispositions de ce plan relatives à l'habitat au regard des objectifs prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitat. Ce bilan est transmis au préfet de département. Il est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision. » ;

13° L'article L. 123-12-2 est abrogé ;

14° L'article L.123-14-1 est ainsi modifié :

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

« - à l'issue du délai d'un an mentionné au deuxième alinéa du III de l'article L. 111-1-1, le plan local d'urbanisme n'a pas été rendu compatible avec le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur ;

« - en l'absence de schéma de cohérence territoriale et à l'issue du délai de trois ans mentionné au quatrième alinéa du III de l'article L.111-1-1, le plan local d'urbanisme n'a pas été rendu compatible ou n'a pas pris en compte les documents mentionnés aux I et II de l'article L. 111-1-1 ;

« - à l'issue du délai de trois ans mentionné au dernier alinéa de l'article L. 123-1-9, le plan local d'urbanisme n'a pas été rendu compatible avec les documents mentionnés aux deuxième et troisième alinéas de cet article ; »

b) Au quatrième alinéa, les mots : « à la seconde phrase du troisième alinéa » sont remplacés par les mots : « au dernier alinéa » ;

15° Le livre VI est complété par un article L. 600-7 ainsi rédigé :

« *Art. L. 600-7.* - Si le juge administratif saisi de conclusions dirigées contre un plan local d'urbanisme estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'une illégalité entachant l'élaboration ou la révision de cet acte est susceptible d'être régularisée, il peut, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, surseoir à statuer jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation, sous les réserves suivantes :

« 1° En cas d'illégalité autre qu'un vice de forme ou de procédure, le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'illégalité est susceptible d'être régularisée par une procédure de modification prévue aux articles L. 123-13-1 à L. 123-13-3 ;

« 2° En cas d'illégalité pour vice de forme ou de procédure, le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'illégalité a eu lieu après le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables.

« Si la régularisation intervient dans le délai fixé, elle est notifiée au juge qui statue après avoir invité les parties à présenter leurs observations.

« Si, après avoir écarté les autres moyens, le juge administratif estime que le vice qu'il relève affecte un plan de secteur, le programme d'orientations et d'actions du plan local d'urbanisme, ou les dispositions relatives à l'habitat ou aux transports et déplacement des orientations d'aménagement et de programmation, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables, il peut limiter à cette partie la portée de l'annulation qu'il prononce. »

II. - Le code de justice administrative est modifié ainsi qu'il suit :

1° Le chapitre V du titre V du livre V intitulé « Dispositions diverses » devient le chapitre VI avec le même intitulé ; les articles L. 555-1 à L. 555-2 deviennent les articles L. 556-1 et L. 556-2 ;

2° Il est rétabli un chapitre V intitulé « Le sursis à statuer en matière d'urbanisme » comportant un article L. 555-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 555-1.* - Les conditions dans lesquelles le juge administratif peut surseoir à statuer lorsqu'il est saisi de conclusions dirigées contre un plan local d'urbanisme entaché d'une illégalité susceptible d'être régularisée sont définies à l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme. »

III. - Sous réserve des dispositions du deuxième alinéa du II de l'article 65, les organes délibérants des établissements publics de coopération intercommunale ayant engagé l'élaboration, la révision ou la modification d'un plan local d'urbanisme à la date de publication de la présente loi peuvent opter pour poursuivre la procédure selon les dispositions en vigueur antérieurement à cette date. Toutefois, les dispositions de l'article L. 123-1-1 dans leur rédaction issue de la présente loi et de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme sont applicables aux documents dont l'élaboration ou la révision ou la modification a été engagée avant la publication de cette loi.

Les plans locaux d'urbanisme élaborés ou révisés par un établissement public de coopération intercommunale avant la date de publication de la loi, ainsi que ceux dont la procédure d'élaboration ou de révision est achevée après cette date conformément aux dispositions applicables antérieurement à cette date, sont mis en conformité avec les dispositions issues de la présente loi lors de leur prochaine révision. Les dispositions de l'article L. 123-12-1 dans sa rédaction issue de la présente loi et relatives à l'analyse des résultats et à l'opportunité d'une révision des plans locaux d'urbanisme sont applicables à compter du 1^{er} juillet 2015

IV. - Au quatrième alinéa du V de l'article 19 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement les mots : « au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme » sont remplacés par les mots : « au premier alinéa du II de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme ».

CHAPITRE III

LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN ET LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Article 65

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

1° Après le premier alinéa de l'article L. 122-1-2, est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Il contient une analyse du potentiel de densification des principaux secteurs de développement, de restructuration et de renouvellement urbain qu'il identifie. Cette analyse est effectuée dans le respect de la qualité des paysages et du patrimoine architectural ;

2° Après le deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Il analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose la stratégie foncière poursuivie pour mobiliser cette capacité et limiter l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones.

« Il établit un inventaire des capacités de stationnement des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités ;

3° L'article L. 123-13 est complété par un IV ainsi rédigé :

« *IV.* - Les zones à urbaniser n'ayant pas fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation dans un délai de neuf ans après leur création sont regardées comme des zones naturelles pour l'application du présent article. Leur ouverture à l'urbanisation est soumise à la révision du plan local d'urbanisme conformément au 2° du I de cet article.

« Ce délai de neuf ans est calculé à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme ou, si ce plan a fait l'objet d'une ou plusieurs révisions, de la date d'approbation de la dernière révision. » ;

4° L'article L. 123-13-1 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation » sont remplacés par les mots : « le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions » ;

b) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal démontre la nécessité de cette ouverture au regard de l'insuffisance des capacités résiduelles d'urbanisation dans les zones déjà urbanisées. » ;

5° A l'article L. 123-18, les mots : « au dernier alinéa de l'article L. 123-13-1 » deviennent les mots : « au deuxième alinéa de l'article L. 123-13-1 ».

II. - Les dispositions de l'article L. 122-1-2 dans leur rédaction en vigueur antérieurement à la date de publication de la présente loi demeurent applicables aux procédures en cours si le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables a eu lieu avant cette date.

Les dispositions de l'article L. 123-1-2 dans leur rédaction en vigueur antérieurement à la date de publication de la présente loi demeurent applicables aux procédures en cours si le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables a eu lieu avant cette date ou, lorsque ce débat n'est pas exigé, la notification aux personnes publiques associées.

Les dispositions du 3° du I entrent en vigueur à compter du 1^{er} juillet 2015. Les dispositions du 4° du I ne sont pas applicables aux procédures de modification des plans locaux d'urbanisme lorsque le projet de modification a été notifié aux personnes publiques associées à la date de publication de la présente loi.

Article 66

I. - L'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est précédé d'un « I. - » ;

2° Le cinquième alinéa devient le quatrième alinéa du I ;

3° Au quatrième alinéa devenant le cinquième, les mots : « Les projets de construction, aménagements, installations et travaux » sont remplacés par les mots : « II. - La construction de bâtiments nouveaux mentionnée au 1° du I du présent article et les projets de constructions, aménagements, installations et travaux mentionnés aux 2° et 3° de ce I, » ;

4° Le sixième alinéa est supprimé.

II - A l'article L. 145-3 du même code, le dixième alinéa est supprimé.

III - A l'article L. 145-5 du même code, la référence au 1° de l'article L. 111-1-2 est remplacée par la référence au 1° du I de l'article L. 111-1-2.

IV. Les délibérations prises sur le fondement du 4° de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure à la publication de la présente loi demeurent applicables jusqu'à la délivrance des permis et déclarations préalables déposés avant la publication de la présente loi pour des constructions ou installations autorisées en application de ces délibérations.

Les dispositions du II de l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de la présente loi sont applicables à ces constructions et installations.

Article 67

L'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Au huitième alinéa, les deuxième et troisième phrases sont supprimées ;

2° Le neuvième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Dans ce cas, l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune élabore ou révisé le règlement local de publicité pris en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement. »

CHAPITRE IV
MESURES FAVORISANT LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE CONSTRUCTION

Section 1
Etablissements publics fonciers d'Etat

Article 68

L'article L. 321-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« Dans les territoires où les enjeux d'intérêt général en matière d'aménagement et de développement durable le justifient, l'État peut créer des établissements publics fonciers. Leur superposition totale ou partielle avec des établissements publics fonciers locaux, créés depuis plus de trois ans à la date de l'ouverture de la consultation des collectivités territoriales et de leurs groupements prévue à l'article L. 321-2, est soumise à l'accord des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre et des communes non membres de ces derniers dont le territoire est concerné par la superposition. » ;

2° Au troisième alinéa de l'article L. 321-1, après les mots : « et agricoles » sont ajoutés les mots : « en coopération avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural et les autres organismes en charge de la préservation de ces espaces, dans le cadre de conventions. »

Section 2
Etablissements publics fonciers locaux

Article 69

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

1° L'article L. 324-1 est ainsi modifié :

a) Avant le premier alinéa sont insérés les alinéas suivants :

« Les établissements publics fonciers locaux sont créés en considération d'enjeux d'intérêt général en matière d'aménagement et de développement durable.

« Ils mettent en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.

« Dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer au développement des activités économiques, à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi qu'à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles en coopération avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural et les autres organismes en charge de la préservation de ces espaces, au travers de conventions. » ;

b) Au premier alinéa, après les mots : « ils peuvent procéder » sont ajoutés les mots : « en coopération avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural et » :

c) Après le deuxième alinéa est inséré l'alinéa suivant :

« L'exercice du droit de préemption, en application du deuxième alinéa de l'article L. 210-1, s'inscrit dans le cadre de conventions passées avec le représentant de l'État dans le département. » ;

d) Au quatrième alinéa, après les mots : « droits de préemption » sont ajoutés les mots : « et de priorité » ;

e) Au dernier alinéa, les mots : « Aucune opération » sont remplacés par les mots : « Sauf convention prévue au sixième alinéa du présent article, aucune opération » ;

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

a) Après les mots : « L'établissement public foncier est créé par le préfet » sont ajoutés les mots : « de région » ;

b) Les mots : « qui sont compétents en matière de schéma de cohérence territoriale, de réalisation de zones d'aménagement concerté et de » sont remplacés par les mots : « dotés de la compétence » ;

c) Le mot : « départements » est remplacé par le mot : « régions » ;

d) Les mots : « La région et le département » sont remplacés par les mots : « Chacune de ces régions et chacun de leurs départements » ;

e) Les deux dernières phrases sont remplacées par les dispositions suivantes : « Le ou les préfets disposent d'un délai de trois mois à compter de la transmission des délibérations pour donner leur accord ou motiver leur refus pour défaut de pertinence. Cette motivation peut être fondée en référence à des données locales, notamment relatives aux périmètres existants ou proposés d'établissements publics fonciers ou de schémas de cohérence territoriale et à l'évaluation des besoins fonciers correspondant aux enjeux territoriaux en matière d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de déplacements et d'environnement. » ;

3° Après l'article L. 324-2-1, il est inséré un article L. 324-2-2 ainsi rédigé :

« Art. L. 324-2-2. - I. - L'établissement public foncier élabore un programme pluriannuel d'intervention qui :

« 1° Définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre ;

« 2° Précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement.

« II. - Le programme pluriannuel d'intervention tient compte des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme ainsi que des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat.

« Ce programme est transmis au préfet de région. » ;

4° Le deuxième alinéa de l'article L. 324-5 du même code est ainsi modifié :

a) Le mot : « fixe » est remplacé par le mot : « approuve » ;

b) Après les mots : « tranches annuelles » sont ajoutés les mots : « et procède à sa révision ».

Section 3 Droit de préemption

Article 70

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

1° Le deuxième alinéa de l'article L. 210-1 est ainsi modifié :

a) Après les mots : « l'aliénation porte sur », les mots : « un terrain, bâti ou non bâti » sont remplacés par les mots : « tout immeuble ou ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, bâti ou non bâti ainsi que les cessions de droits indivis portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, sauf lorsqu'elles sont consenties à l'un des coindivisaires, ainsi que les cessions de tantièmes contre remise de locaux à construire » ;

b) Après les mots : « organismes d'habitations à loyer modéré prévus par l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation » sont insérés les mots : « ou à un des organismes agréés mentionnés à l'article L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation » ;

2° Le deuxième alinéa de l'article L. 211-2 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Toutefois, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre est compétent en matière de plan local d'urbanisme, cet établissement est compétent de plein droit en matière de droit de préemption urbain. » ;

3° A l'article L. 211-4, il est ajouté un alinéa rédigé comme suit :

« Pour la mise en œuvre du deuxième alinéa de l'article L. 210-1, le représentant de l'Etat dans le département peut également décider, par arrêté motivé, d'appliquer le droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées au présent article sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit. » ;

4° L'article L. 211-5 est ainsi modifié :

a) Le troisième alinéa est remplacé par l'alinéa suivant :

« En cas d'acquisition, les dispositions de l'article L. 213-14 sont applicables. » ;

b) Le cinquième alinéa est supprimé ;

5° L'article L. 212-1 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, après les mots : « de la commune », le mot : « ou » est remplacé par les mots : « et après avis » ;

b) Il est complété par les deux alinéas suivants :

« Des zones d'aménagement différé peuvent également être créées, par délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ayant les compétences visées au second alinéa de l'article L. 211-2, après avis des communes incluses dans le périmètre de la zone.

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

6° L'article L. 212-3 est ainsi modifié :

a) Le troisième alinéa est remplacé par l'alinéa suivant :

« En cas d'acquisition, les dispositions de l'article L. 213-14 sont applicables. » ;

b) Le cinquième alinéa est supprimé ;

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

a) La dernière phrase du premier alinéa est remplacée par les dispositions suivantes : « Cette déclaration comporte obligatoirement l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée ou, en cas d'adjudication, l'estimation du bien ou sa mise à prix, ainsi que les informations dues au titre de l'article L. 514-20 du code de l'environnement. Le titulaire du droit de préemption peut, dans le délai de deux mois prévu au troisième alinéa du présent article, adresser au propriétaire une demande unique de communication des documents permettant d'apprécier la consistance et l'état de l'immeuble. La liste des documents susceptibles d'être demandés est fixée limitativement par décret en Conseil d'Etat. Elle ne peut excéder celle des documents qu'un vendeur est tenu de fournir à un acquéreur qui ne serait pas un professionnel de l'immobilier. » ;

b) Avant le dernier alinéa, il est inséré trois alinéas ainsi rédigés :

« Le délai est suspendu à compter de la réception de la demande mentionnée au premier alinéa. Il reprend à compter de la réception des documents par le titulaire du droit de préemption. Si le délai restant est inférieur à un mois, le titulaire dispose d'un mois pour prendre sa décision. Passés ces délais, son silence vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

« Lorsqu'il envisage d'acquérir le bien, le titulaire du droit de préemption transmet sans délai copie de la déclaration d'intention d'aliéner au responsable départemental des services fiscaux. La décision dudit titulaire fait l'objet d'une publication. Elle est notifiée au vendeur, au notaire et, le cas échéant, à la personne qui avait l'intention d'acquérir le bien mentionnée dans la déclaration d'intention d'aliéner. Le vendeur la transmet aux fermiers, locataires, titulaires de droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et aux personnes bénéficiaires de servitudes mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner.

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

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

a) Le premier alinéa est ainsi complété : « révisé, s'il y a lieu, en fonction des variations du coût de la construction constatées par l'Institut national de la statistique et des études économiques depuis la date de cette déclaration. » ;

b) Après le premier alinéa, il est inséré un nouvel alinéa ainsi rédigé : « Si le propriétaire n'a pas réalisé la vente de son bien sous forme authentique dans le délai de trois ans à compter de la renonciation au droit de préemption, il doit déposer une nouvelle déclaration préalable mentionnée à l'article L. 213-2. » ;

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

a) Au premier alinéa, les mots : « aux fins définies à l'article L. 210-1 » sont remplacés par les mots : « à un usage visé à l'article L. 210-1, qui peut être différent de celui mentionné dans la décision de préemption » ;

b) Au deuxième alinéa, les mots : « à d'autres fins » sont remplacés par les mots : « à d'autres usages que ceux visés à l'article L. 210-1 » ;

c) Après le deuxième alinéa, il est inséré un nouvel alinéa ainsi rédigé : « Le maire rend compte au conseil municipal de tout changement d'affectation du bien acquis par l'exercice du droit de préemption. » ;

10° Après l'article L. 213-11, il est inséré un article L. 213-11-1 ainsi rédigé :

« Lorsque, après que le transfert de propriété a été effectué, la décision de préemption est annulée ou déclarée illégale par la juridiction administrative, le titulaire du droit de préemption propose la rétrocession du bien à l'ancien propriétaire.

« Le prix proposé pour la rétrocession vise à rétablir, sans enrichissement injustifié de l'une des parties, les conditions de la transaction à laquelle l'exercice du droit de préemption a fait obstacle. À défaut d'accord amiable, l'ancien propriétaire peut saisir le juge de l'expropriation.

« A défaut de réponse de l'ancien propriétaire dans un délai de trois mois à compter de la notification de la proposition de rétrocession, celui-ci est réputé avoir renoncé à la rétrocession.

« Lorsque la rétrocession du bien à l'ancien propriétaire est impossible, le titulaire du droit de préemption en propose la rétrocession aux ayants droit de l'ancien propriétaire puis à la personne qui avait l'intention d'acquérir le bien, lorsque son nom était inscrit dans la déclaration mentionnée à l'article L. 213-2. » ;

11° L'article L. 213-12 est ainsi modifié :

a) Aux premier et deuxième alinéas, après les mots : « l'article L. 213-11 » sont insérés les mots : « ou au premier alinéa de l'article L. 213-11-1 » ;

b) Il est inséré un troisième alinéa ainsi rédigé :

« Dans les cas prévus aux articles L. 213-11 et L. 213-11-1, la renonciation à la rétrocession n'interdit pas de saisir le tribunal de l'ordre judiciaire d'une action en dommages et intérêts contre le titulaire du droit de préemption. » ;

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

« L'action en dommages-intérêts se prescrit par cinq ans :

« 1° Dans le cas prévu à l'article L. 213-11, à compter de la mention de l'affectation ou de l'aliénation du bien au registre mentionné à l'article L. 213-13 ;

« 2° Dans le cas prévu à l'article L. 213-11-1, à compter de la décision de la juridiction administrative devenue définitive. » ;

12° Les trois premiers alinéas de l'article L. 213-14 sont remplacés par les alinéas suivants :

« En cas d'acquisition d'un bien par voie de préemption ou dans les conditions définies à l'article L. 211-5, le transfert de propriété intervient à la plus tardive des dates auxquelles seront intervenus le paiement et l'acte authentique.

« Le prix d'acquisition est payé ou, en cas d'obstacle au paiement, consigné dans les quatre mois qui suivent soit la décision d'acquérir le bien au prix indiqué par le vendeur ou accepté par lui, soit la décision définitive de la juridiction compétente en matière d'expropriation, soit la date de l'acte ou du jugement d'adjudication.

« En cas de non-respect du délai prévu au deuxième alinéa, le vendeur peut aliéner librement son bien ».

Article 71

Le code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :

1° A l'article L. 3221-12, les mots : « le droit de préemption dans les espaces naturels sensibles, tel qu'il est défini à l'article L. 142-3 du code de l'urbanisme » sont remplacés par les mots « les droits de préemption dont celui-ci est titulaire ou délégataire en application du code de l'urbanisme » ;

2° Après l'article L. 4231-8-1, il est inséré un article L. 4231-8-2 rédigé comme suit :

« *Art. L. 4231-8-2.* - Le président du conseil régional peut, par délégation du conseil régional, être chargé d'exercer, au nom de la région, les droits de préemption dont elle est titulaire ou délégataire en application du code de l'urbanisme. » ;

3° Après le sixième alinéa de l'article L. 5211-9, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut, par délégation de son organe délibérant, être chargé d'exercer, au nom de l'établissement, les droits de préemption dont celui-ci est titulaire ou délégataire en application du code de l'urbanisme. Il peut également déléguer l'exercice de ce droit à l'occasion de l'aliénation d'un bien, dans les conditions que fixe l'organe délibérant de l'établissement. »

Section 4

Géomètres experts

Article 72

I. L'article 26 de la loi n° 46-942 du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des géomètres experts est modifié comme suit :

1° Au premier alinéa, les mots : « pendant une période de deux ans à compter de la publication de la loi n° 87-998 du 15 décembre 1987, » sont supprimés ;

2° Au deuxième alinéa, les mots : « à la date de la publication de la loi n° 87-998 du 15 décembre 1987 » sont remplacés par les mots : « à la date de leur demande d'inscription » ;

II. - Le IV de l'article 30 de la même loi est ainsi rédigé :

« *IV.* - Par dérogation aux dispositions du premier alinéa de l'article 12, il est créé à compter de la date d'entrée en vigueur de la loi n° du relative à l'urbanisme et au logement un conseil régional de La Réunion et Mayotte représentant les membres de l'ordre des géomètres experts exerçant à La Réunion ou à Mayotte ; ce conseil régional est composé de six membres dont quatre élus par les géomètres experts inscrits au tableau de l'Ordre de la circonscription et deux désignés par le président du Conseil supérieur de l'Ordre. »

Section 5

Clarification du règlement du plan local d'urbanisme et autres mesures de densification**Article 73**

I. - L'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. L. 123-1-5.* - Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

« I. - Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives à l'usage des sols et la destination des constructions :

« 1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;

« 2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;

« 3° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ;

« 4° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ;

« 5° Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;

« 6° A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, ainsi que des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, peuvent être autorisées. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone et les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles doit satisfaire l'installation de résidences démontables pour bénéficier de l'autorisation.

« Ces secteurs sont délimités avec l'accord du préfet de département après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

« Les constructions existantes situées en dehors de ces secteurs et dans des zones naturelles, agricoles ou forestières, ne peuvent faire l'objet que d'une adaptation ou d'une réfection, à l'exclusion de tout changement de destination.

« Le précédent alinéa n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

« II. - Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et écologique :

« 1° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant ;

« 2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ;

« 3° Dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions ;

« 4° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

« 5° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

« 6° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.

« III. - Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives à l'équipement des zones :

« 1° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

« 2° Fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements. Il peut délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

« 3° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques des critères de qualité renforcés qu'il définit.

« IV. - Le règlement peut également fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts. »

II. – Les dispositions de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de la présente loi, ne sont pas applicables aux demandes de permis et aux déclarations préalables déposées avant sa publication. Les secteurs délimités par le plan local d'urbanisme en application du 14° de l'article L. 123-1-5 dans sa rédaction en vigueur antérieurement à la publication de la présente loi demeurent soumis à ces dispositions jusqu'à la première révision de ce plan engagée après la publication de la présente loi.

Article 74

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

1° A l'article L. 111-6-2, la référence : « 7° de l'article L. 123-1-5 » est remplacée par la référence : « II. 2° de l'article L. 123-1-5 » ;

2° A l'article L. 128-1, la référence : « neuvième alinéa de l'article L. 123-1-5 » est remplacée par la référence : « II. 2° de l'article L. 123-1-5 » ;

3° A l'article L. 473-2, la référence : « 6° de l'article L. 123-1-5 » est remplacée par la référence : « III. 1° de l'article L. 123-1-5 » ;

4° L'article L. 123-1-11 du même code est ainsi modifié :

a) Les premier à cinquième alinéas sont supprimés ;

b) Au sixième alinéa devenant le premier alinéa, les mots : « dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols » sont remplacés par les mots : « dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol » ; la dernière phrase du cet alinéa est remplacée par la phrase suivante : « L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante. » ;

c) Au septième alinéa devenant le troisième, les mots : « Le sixième alinéa » sont remplacés par les mots : « Le premier alinéa » ;

5° L'article L. 123-4 du même code est abrogé. Les dispositions en vigueur antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi demeurent applicables aux demandes de permis et aux déclarations préalables accompagnées d'une convention de transfert de coefficient d'occupation des sols conclue avant l'entrée en vigueur de la loi ;

6° A l'article L. 127-1 du même code, les mots : « du coefficient d'occupation des sols ou » sont supprimés ;

7° Au premier alinéa de l'article L. 128-1 du même code, les mots : « et à la densité d'occupation des sols » sont supprimés ;

8° A l'article L. 128-3 du même code, les mots : « dépassement de plus de 50 % de la densité autorisée par le coefficient d'occupation des sols ou du volume autorisé par le gabarit. » sont remplacés par les mots : « dépassement de plus de 50 % du volume autorisé par le gabarit de la construction. » ;

9° Le deuxième alinéa de l'article L. 331-37 du même code est supprimé ;

10° Au deuxième alinéa de l'article L. 331-40 du même code, la première phrase est remplacée par la phrase suivante : « Le contribuable peut également fournir une estimation motivée et détaillée de la constructibilité maximale qui s'attache au terrain d'assiette de la construction projetée compte tenu, notamment, de la nature du sol, de la configuration des parcelles, du caractère des constructions avoisinantes ou de motifs tenant aux économies d'énergie. »

II. - Les rescrits délivrés en application de l'article L. 331-35 et du dernier alinéa de l'article L. 331-38 antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi ne peuvent être remis en cause du fait de l'abrogation des coefficients d'occupation des sols.

III. - A l'article L342-18 du code du tourisme, la référence au 6° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme est remplacée par la référence au 1° du III de l'article L. 123-1-5.

Section 6

Mobiliser les terrains issus du lotissement

Article 75

I. - Le premier alinéa de l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Les mots : « les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers » sont remplacés par les mots : « la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié » ;

2° Après les mots : « des documents », les mots : « , notamment du règlement et du cahier des charges relatifs à ce lotissement, » sont remplacés par les mots : « du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. » ;

3° Les mots : « si cette modification est » sont remplacés par les mots : « Cette modification doit être ».

II. - L'article L. 442-11 du même code est ainsi modifié :

1° Après les mots : « le règlement et le cahier des charges », sont insérés les mots : « qu'il soit approuvé ou non approuvé » ;

2° Le mot : « les » est supprimé ;

3° Après les mots : « en concordance » sont insérés les mots : « ces documents » ;

4° Après les mots : « en tenant lieu », sont insérés les mots : « , au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme. »

Section 7

Aménagement opérationnel

Article 76

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

1° Le deuxième alinéa de l'article L. 300-4 est complété par les dispositions suivantes :

« Lorsqu'une opération d'aménagement est destinée à être réalisée dans une zone d'aménagement concerté, l'attribution de la concession d'aménagement peut intervenir avant la création de la zone, dès lors que la personne publique à l'initiative de la zone d'aménagement concerté a arrêté le bilan de la concertation prévue à l'article L 300-2 et a délibéré sur les enjeux et l'objectif de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme et son bilan financier prévisionnel. »

2° A l'article L. 311-7, il est rétabli un b ainsi rédigé :

« b) D'une modification simplifiée dans les conditions définies aux articles L. 123-13-1 et L. 123-13-3. »

II. - L'article L. 122-3 du code de l'environnement est ainsi modifié :

1° Après le II, il est inséré un III ainsi rédigé :

« III. - Il fixe les conditions dans lesquelles, dans le cas d'une opération d'aménagement réalisée dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté créée en application de l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme, l'avis de l'autorité administrative compétente en matière d'environnement sur l'étude d'impact préalable à la création de la zone peut tenir lieu d'avis pour les études d'impact afférentes aux acquisitions foncières, travaux et ouvrages réalisés au sein de la zone. » ;

2° Le III devient IV ;

3° Le IV devient V.

III. - Après le premier alinéa de l'article L. 1331-7 du code de la santé publique, il est inséré l'alinéa suivant :

« Toutefois lorsque dans une zone d'aménagement concerté créée en application de l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme, l'aménageur supporte tout ou partie du coût de construction du réseau public de collecte des eaux usées compris dans le programme des équipements publics de la zone, la participation pour le financement de l'assainissement collectif est diminuée à proportion du coût ainsi pris en charge. »

Article 77

I. - Dans le titre II du livre III du code de l'urbanisme, le chapitre II est complété par les articles suivants :

« *Art. L. 322-12.* - L'association foncière urbaine de projet est une association foncière urbaine autorisée qui a pour objet de permettre la cession des terrains inclus dans son périmètre, après avoir réalisé un projet associant une opération de remembrement au sens du 1° et du 2° de l'article L. 322-2 et une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1.

« L'association foncière urbaine de projet est régie par les dispositions du présent chapitre sous réserve des articles L. 322-13 à L. 322-16.

« *Art. L. 322-13.* - La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou le représentant de l'État dans le cadre d'une opération d'intérêt national peuvent délimiter des périmètres de projet au sein desquels les propriétaires fonciers sont incités à se regrouper en association foncière urbaine de projet et les associations foncières urbaines de projet à mener leurs opérations de façon concertée.

« *Art. L. 322-14.* - Les propriétaires intéressés à la création d'une association foncière urbaine de projet adressent la demande d'autorisation à l'autorité administrative.

« Le dossier de la demande de création comprend notamment le projet de statuts et le périmètre des opérations envisagé qui peut intégrer tout ou partie des unités foncières sur lesquelles porte le projet de l'association. Les statuts sont conformes aux dispositions prévues au second alinéa de l'article 7 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

« Une copie du dossier est transmise à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, sur le territoire duquel est prévu le projet de l'association.

« *Art. L. 322-15.* - L'autorité administrative soumet le projet de création de l'association à enquête publique, conformément à l'article 12 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004. Le dossier d'enquête publique comprend, le cas échéant, les prescriptions mentionnées à l'article L. 322-6.

« Après enquête publique, l'autorité administrative peut, après avoir recueilli l'accord du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, autoriser la création de l'association foncière urbaine.

« Lorsque le projet de l'association est prévu dans le cadre d'une opération d'intérêt national, l'autorité administrative peut, sur avis du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, autoriser la création de l'association foncière urbaine de projet.

« L'acte autorisant la création de l'association foncière urbaine de projet est publié, affiché dans chaque commune sur le territoire de laquelle s'étend le périmètre de l'association et notifié aux propriétaires dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État.

« *Art. L. 322-16.* - Les dispositions relatives à la modification des conditions initiales de l'association foncière urbaine de projet sont régies par la section 1 du chapitre IV du titre III de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

« Toutefois par dérogation à ces dispositions, les statuts peuvent prévoir que, lorsqu'un membre de l'association souhaite vendre tout ou partie de ses terrains aménagés à un acquéreur qui ne veut pas être inclus dans le périmètre de l'association foncière urbaine de projet et les distraire du périmètre de l'association, l'assemblée générale de l'association, à la majorité des propriétaires représentant au moins les deux tiers de la superficie des terrains de l'association ou au moins les deux tiers des propriétaires représentant plus de la moitié des superficies des terrains, peut approuver, sans enquête publique préalable, la distraction des terrains à vendre du périmètre de l'association et fixer les conditions financières dans lesquelles le vendeur reste redevable des emprunts et des participations prévues.

« En dessous d'un seuil de surface fixé par décret en Conseil d'État, la décision de distraction de ces terrains peut être prise à la majorité des membres de l'association.

« En cas de distraction approuvée, l'autorité administrative qui a autorisé la création de l'association foncière urbaine de projet modifie son périmètre en conséquence. »

II. - L'article L. 332-12 est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est complété par les mots : « ainsi qu'aux associations foncières urbaines de projet » ;

2° Le deuxième alinéa est complété par les mots : « ou de l'association foncière urbaine de projet par l'acte autorisant sa création » ;

3° Au cinquième alinéa, les mots : « ou à l'article L. 332-11-3 » sont supprimés ;

4° Après le sixième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé : « e) La taxe d'aménagement prévue aux articles L. 331-1 et suivants. » ;

5° Le huitième alinéa est complété par les mots : « ou de l'association foncière urbaine de projet ».

Article 78

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

1° Au début du premier alinéa, il est inséré : « I. - » ;

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

« II. - Lorsque les équipements publics qui ont fait l'objet d'une convention de projet urbain partenarial desservent d'autres terrains pour lesquels aucune convention n'a été signée, la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou le représentant de l'État dans le cadre des opérations d'intérêt national peut délimiter un périmètre à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui s'y livreront à des opérations d'aménagement ou de construction, participeront, dans le cadre de conventions, à la prise en charge de ces mêmes équipements publics, qu'ils soient encore à réaliser ou déjà réalisés, dès lors qu'ils répondent aux besoins des futurs habitants ou usagers de leurs opérations.

« Le périmètre est délimité par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public ou, dans le cadre des opérations d'intérêt national, par arrêté préfectoral, pour une durée maximale de quinze ans.

« III. - Avant la conclusion d'une convention de projet urbain partenarial, les personnes ayant qualité pour déposer une demande de permis de construire ou d'aménager peuvent demander à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou au représentant de l'État dans le cadre des opérations d'intérêt national de soumettre leur projet d'aménagement ou de construction à un débat au sein de l'organe délibérant et d'organiser une concertation dans les conditions définies à l'article L. 300-2. L'autorité saisie, à défaut de satisfaire à la demande, la rend publique dans des conditions définies par décret en Conseil d'État.

« La demande est assortie d'un dossier comportant la délimitation du périmètre du projet d'aménagement ou de construction, la définition du projet ainsi que la liste des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre. »

Article 79

Le livre III du code de l'urbanisme est complété par un titre V ainsi rédigé :

« *TITRE V*
« **PROJETS D'INTERET MAJEUR**

« *Art. L. 350-1.* - L'autorité administrative, d'une part, et les communes et les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre pour les objets relevant des compétences qui leur ont été transférées, d'autre part, peuvent passer un contrat pour la réalisation d'un projet d'intérêt majeur qui comporte la réalisation d'actions ou opérations d'aménagement et, le cas échéant, de projets d'infrastructure.

« La région et les départements territorialement intéressés peuvent également, à leur demande, être signataires du contrat.

« A la demande de l'une des personnes publiques mentionnées aux premier et deuxième alinéas, les contrats peuvent être signés par tout établissement public de l'État et toute société publique locale susceptible de prendre part à la réalisation du projet d'intérêt majeur.

« *Art. L. 350-2.* - Avant la signature du contrat, le projet d'intérêt majeur est soumis pour avis au président du conseil régional, au président du conseil général et aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat ou en matière de plan local d'urbanisme.

« Peut être également recueilli l'avis de tout organisme ou association ayant compétence en matière d'habitat, d'urbanisme, de déplacement, d'aménagement ou d'environnement.

« Le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément aux dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

« *Art. L. 350-3.* - Le contrat conclu en application de l'article L. 350-1 comprend :

« 1° Une présentation du projet d'intérêt majeur, de ses objectifs et de la manière dont il contribue au développement urbain durable du territoire dans lequel il s'insère ;

« 2° Le nombre de logements et le pourcentage de logements sociaux à réaliser dans le cadre du projet. Ces objectifs quantitatifs sont fixés après consultation du comité régional de l'habitat ;

« 3° La stratégie foncière à mettre en œuvre pour permettre la réalisation du projet, ainsi que, le cas échéant, les modalités de mobilisation des terrains appartenant aux signataires du contrat et nécessaires pour la conduite du projet ;

« 4° La liste des actions et opérations d'aménagement et, le cas échéant, des projets d'infrastructure mentionnés au premier alinéa de l'article L. 350-1 ainsi que les conditions de leur mise en œuvre et l'échéancier prévisionnel de leur réalisation ;

« 5° Les conditions générales de financement du projet.

« *Art. L. 350-4.* - Pour la mise en œuvre de la stratégie foncière prévue au 3° de l'article L. 350-3, le contrat peut prévoir la création de zones d'aménagement différé dont il dresse la liste et fixe le périmètre. Il désigne les bénéficiaires des droits de préemption ainsi institués.

« La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre qui autorise le maire ou le président de l'établissement public à signer le contrat emporte, pour l'application de l'article L. 212-1, avis favorable de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale sur la création des zones d'aménagement différé prévues au contrat.

« Dans les zones d'aménagement différé prévues au contrat, la commune est titulaire d'un droit de préemption à titre subsidiaire lorsqu'elle n'est pas bénéficiaire d'un droit de préemption à titre principal. Le bénéficiaire du droit de préemption à titre principal informe la collectivité territoriale et le propriétaire du bien de sa décision d'exercer ou non son droit de préemption dans le délai de deux mois suivant la déclaration préalable d'aliénation faite par le propriétaire dans les conditions prévues par l'article L. 213-2. Lorsque le bénéficiaire du droit de préemption à titre principal renonce à exercer ce droit, le délai fixé par le même article L. 213-2, à l'expiration duquel le silence gardé vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption, est porté à trois mois pour permettre au titulaire du droit de préemption à titre subsidiaire de faire usage de ce droit.

« *Art. L. 350-5.* - Le contrat mentionné au présent titre peut valoir déclaration de projet des actions ou opérations d'aménagement et des projets d'infrastructures mentionnés au 4° de l'article L. 350-3, pour l'application de l'article L. 300-6. Le contrat précise les actions, opérations et projets pour lesquelles il vaut déclaration de l'intérêt général.

« Ces actions ou opérations d'aménagement ou ces projets d'infrastructures sont compatibles, s'il y a lieu, avec le schéma directeur de la région Ile-de-France, les schémas d'aménagement régional des régions d'outre-mer ou le plan d'aménagement et de développement durable de Corse.

« Si ces actions, opérations d'aménagement ou projets d'infrastructure ne sont pas compatibles avec les schémas de cohérence territoriale, les schémas de secteurs et les plans locaux d'urbanisme, l'autorité administrative engage les procédures de mise en compatibilité prévues par les articles L. 122-15 et L. 123-16. L'enquête publique mentionnée à l'article L. 350-2 est organisée dans les conditions prévues par ces articles.

« *Art. L. 350-6.* - Lorsque le contrat mentionné au présent titre le prévoit, un établissement public de l'État, signataire du contrat, peut réaliser certaines actions ou opérations d'aménagement ou projets d'infrastructure prévus au contrat en application du 4° de l'article L. 350-3.

« Lorsque le contrat mentionné au présent titre le prévoit, une société publique locale mentionnée à l'article L. 327-1 ou à l'article L. 1531-1 du code général des collectivités territoriales, signataire du contrat, peut réaliser certaines actions ou opérations d'aménagement ou projets d'infrastructure prévus au contrat en application du 4° de l'article L. 350-3 du présent code. Elle agit dans les strictes conditions définies par les dispositions qui la régissent.

« *Art. L. 350-7.* - Les règles de publicité et de communication définies aux articles L. 2121-24 et L. 2121-26 du code général des collectivités territoriales sont applicables aux contrats prévus au présent titre. »

CHAPITRE V PARTICIPATION DU PUBLIC

Article 80

I. - Il est rétabli un article L. 111-1-3 du code de l'urbanisme ainsi rédigé :

« *Art. L. 111-1-3.* - Sur les territoires qui ne sont couverts ni par un schéma de cohérence territoriale, ni par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, ni par une carte communale, les demandes de permis de construire ou de permis d'aménager portant sur des projets de travaux ou d'aménagements qui ne donnent pas lieu à la réalisation d'une étude d'impact après un examen au cas par cas effectué par l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement, font l'objet d'une mise à disposition du public pendant une durée d'au moins quinze jours, dans des conditions permettant à celui-ci de formuler ses observations ou propositions. Les observations ou propositions du public sont enregistrées et conservées. La nature des documents communiqués au public et les modalités de leur mise à disposition sont précisées par l'autorité compétente pour statuer et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

« A l'issue de la mise à disposition et avant de prendre sa décision, l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis en établit le bilan. »

II. - Les dispositions de l'article L. 111-1-3 du même code s'appliquent aux demandes de permis de construire ou de permis d'aménager déposées à compter du 1^{er} juillet 2014.

Article 81

I. - Il est créé un article L. 111-1-6 du code de l'urbanisme ainsi rédigé :

« *Art. L. 111-1-6.* - Sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, le conseil municipal peut, par délibération prise après une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement, identifier et localiser un ou plusieurs éléments présentant un intérêt patrimonial ou paysager et définir, si nécessaire, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

II. - L'article L. 113-3 du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. L. 113-3.* - Le projet de directive territoriale d'aménagement et de développement durables fait l'objet d'une évaluation environnementale réalisée dans les conditions prévues à la section II du chapitre Ier du titre II du présent livre.

« Le projet de directive territoriale d'aménagement et de développement durables et les avis émis par les personnes associées mentionnées à l'article L. 113-2 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées par l'autorité administrative et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

« A l'issue de la mise à disposition, l'autorité administrative en établit le bilan. La directive territoriale d'aménagement et de développement durables est approuvée par décret en Conseil d'Etat. Le bilan de la mise à disposition du public du projet est rendu public au plus tard à la date de publication du décret approuvant la directive territoriale d'aménagement et de développement durables. »

III. - L'article L.113-5 du même code est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Le projet de modification et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées à l'article L. 113-2 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées par l'autorité administrative et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

« A l'issue de la mise à disposition, l'autorité administrative en établit le bilan. Le bilan de la mise à disposition du public du projet est rendu public au plus tard à la date de publication du décret portant modification de la directive territoriale d'aménagement et de développement durables. »

IV. - L'article L.113-6 du même code est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Le projet de révision et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées à l'article L. 113-2 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées par l'autorité administrative et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

« A l'issue de la mise à disposition, l'autorité administrative en établit le bilan. Le bilan de la mise à disposition du public est rendu public au plus tard à la date de publication du décret approuvant la révision de la directive territoriale d'aménagement et de développement durables. »

V. - La seconde phrase du premier alinéa de l'article L. 145-11 du même code est remplacée par les dispositions suivantes :

« Le projet est préalablement mis à la disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. La nature des documents communiqués au public et les modalités de leur mise à disposition sont précisées par l'autorité administrative compétente pour statuer et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

« A l'issue de la mise à disposition et avant de prendre sa décision, l'autorité administrative en établit le bilan. »

VI. - La seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 146-6 du même code est remplacée par les dispositions suivantes :

« Un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements. Ces projets d'aménagement, sont soumis, préalablement à leur autorisation, selon leur importance et leur incidence sur l'environnement, soit à l'enquête publique prévue par le chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement lorsqu'ils entrent dans le champ d'application de cette enquête, soit à une mise à disposition du public pendant une durée d'au moins quinze jours, dans des conditions permettant à celui-ci de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. La nature des documents communiqués au public et les modalités de leur mise à disposition sont précisées par l'autorité administrative compétente pour délivrer l'autorisation et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

« A l'issue de la mise à disposition et avant de prendre sa décision, l'autorité administrative en établit le bilan. »

VII. - Les dispositions de l'article L. 145-11 du même code modifiées par le V du présent article s'appliquent aux demandes d'autorisations déposées à compter du 1^{er} juillet 2014.

Les dispositions de l'article L. 146-6 du même code modifiées par le VI du présent article s'appliquent aux demandes de permis de construire ou de permis d'aménager déposées à compter du 1^{er} juillet 2014.

Article 82

L'article L. 300-2 du code de l'urbanisme est modifié comme suit :

1° Il est inséré après le douzième alinéa six alinéas ainsi rédigés :

« IV. - Par ailleurs, les projets de travaux ou d'aménagements soumis à permis de construire ou à permis d'aménager, autres que ceux mentionnés au 3° du I, situés sur un territoire couvert par un schéma de cohérence territoriale, par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu ou par une carte communale, peuvent faire l'objet de la concertation prévue au I du présent article. Celle-ci est réalisée préalablement au dépôt de la demande de permis, à l'initiative du maître d'ouvrage ou de l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis.

« Dans ce cas, le maître d'ouvrage transmet à l'autorité compétente pour statuer un dossier de présentation du projet comportant au moins une description de sa localisation dans l'environnement et sur le terrain concerné, sa destination, les caractéristiques des constructions ou aménagements envisagés, comprenant un avant-projet architectural dans le cas où le projet comporte des bâtiments, ainsi que la desserte du projet par les équipements publics et l'aménagement de ses abords.

« L'autorité compétente met ce dossier à la disposition du public dans des conditions lui permettant d'en prendre connaissance et de formuler des observations ou propositions. Celles-ci sont enregistrées et conservées. Le bilan de la concertation est joint à la demande de permis.

« Pour les projets devant faire l'objet d'une étude d'impact et pour lesquels la concertation préalable est réalisée, il n'y a pas lieu d'organiser une enquête publique mentionnée à l'article L. 123-1 du code de l'environnement.

« La demande de permis de construire ou de permis d'aménager, l'étude d'impact et le bilan de la concertation font l'objet d'une mise à disposition du public selon les modalités prévues par l'article L. 111-1-3.

« L'autorité mentionnée au 1° ou au 2° du II du présent article peut prendre une décision ou une délibération définissant, parmi les projets de travaux ou d'aménagements mentionnés au présent IV, ceux qui, compte tenu de leur importance, de leur impact potentiel sur l'aménagement de la commune ou de la sensibilité du lieu où ils seront implantés sont soumis à cette concertation. » ;

2° Aux cinquième et dixième alinéas, le mot : « fixés » est remplacé par le mot : « précisés » ;

3° Au huitième alinéa, le mot : « arrêtés » est remplacé par le mot : « précisés » ;

4° Au neuvième alinéa, les mots : « Ces modalités doivent, pendant une durée suffisante au regard de l'importance du projet, » sont remplacés par les mots : « Les modalités de la concertation doivent, pendant une durée suffisante au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, » ;

5° Le IV devient le V ;

6° Le dernier alinéa est ainsi modifié :

a) les mots : « mentionnées aux I et II » sont remplacés par les mots : « mentionnés aux I, II et IV » ;

b) les mots : « définies par la décision ou la délibération prévue au II » sont remplacés les mots : « définies par le présent article et par la décision ou la délibération prévue au II ».

CHAPITRE VI
DISPOSITIONS DIVERSES

Article 83

Dans les conditions de l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à procéder, par voie d'ordonnance, à une nouvelle rédaction des dispositions législatives du livre I^{er} du code de l'urbanisme afin d'en clarifier la rédaction et le plan. Cette nouvelle codification est effectuée à droit constant après intégration des dispositions issues de la présente loi et sous réserve des modifications qui seraient rendues nécessaires pour assurer le respect de la hiérarchie des normes, la cohérence rédactionnelle des textes, pour harmoniser l'état du droit et abroger les dispositions obsolètes ou devenues sans objet.

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

Article 84

I. - L'ordonnance n° 2011-1068 du 8 septembre 2011 relative aux établissements publics fonciers, aux établissements publics d'aménagement de l'État et à l'agence foncière et technique de la région parisienne, est ratifiée.

II. - Au dernier alinéa du I de l'article 2, les mots : « deux ans » sont remplacés par les mots : « trente mois ».

III. - Les ordonnances suivantes sont ratifiées :

1° L'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme ;

2° L'ordonnance n° 2011-1916 du 22 décembre 2011 relative à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme ;

3° L'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme.