

PROJET DE LOI

Pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

NOR :

EXPOSÉ DES MOTIFS

Titre I : Favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable

Chapitre 1 : Les rapports entre propriétaires et locataires dans le parc privé

Ce chapitre modifie et complète le cadre juridique des rapports locatifs entre bailleurs et locataires tant pour les logements nus que pour les logements meublés constituant la résidence principale du preneur. Les dispositions de ce chapitre amendent donc substantiellement 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, mais aussi complètent et intègrent la réglementation applicable aux logements meublés.

La loi du 6 juillet 1989, dont l'équilibre initial a été remis en cause par des modifications successives, ne répond plus aux attentes de l'ensemble des acteurs et ne prend pas en compte les profondes évolutions que connaît le secteur locatif depuis vingt ans. Ce secteur reste par ailleurs marqué par une forte conflictualité entre les acteurs.

Le projet de loi tend à moderniser la loi du 6 juillet 1989 afin de sécuriser les locataires et les bailleurs et de mieux équilibrer leurs rapports au cours des moments essentiels de la relation bailleurs-locataires : recherche de logement, entrée dans les lieux, conditions d'occupation, sortie du logement. L'ensemble des modifications doit ainsi contribuer à un apaisement des rapports locatifs.

Le projet de loi tend aussi à maîtriser le coût du logement pour le locataire et le risque d'impayés pour le bailleur. Dès lors, un mécanisme pérenne d'encadrement des loyers est mis en place dans des zones définies en fonction de tensions locatives importantes afin que le niveau et l'évolution du loyer appliqué au locataire soit contenu et le cas échéant diminué.

Article 1

L'article 1 apporte une série de modifications au chapitre premier du titre premier de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Le I qui modifie l'article 1 de la loi du 6 juillet 1989, harmonise, dans un but de cohérence, les critères de discriminations prohibées dans l'accès au logement avec les critères de discrimination interdits par le code pénal à son article 225-1.

Le II qui modifie l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989, redéfinit le champ d'application de la loi susvisée. Les modifications apportées tendent à clarifier et préciser les notions citées dans l'article. Ainsi, la notion d'habitation principale est remplacée par la notion de résidence principale telle que définie dans le code de la construction et de l'habitation à l'article R.351-1. La notion de location à caractère saisonnier est remplacée par la notion de locations meublées touristiques. Enfin des modifications rédactionnelles et de mise en cohérence sont introduites. Ainsi, s'agissant des locations meublées touristiques, l'article 2 est mis en cohérence avec l'article L. 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation qui exclut la fourniture d'un diagnostic de performance énergétique pour ce type de locations.

Le III qui modifie l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989, dédie exclusivement cet article au contrat de bail, les dispositions relatives à l'état des lieux ayant été inscrites dans un autre article.

Il renforce la sécurisation du contrat de location en imposant aux parties d'établir le bail conformément à un bail type, à définir par décret. Par ailleurs, il intègre de nouvelles mentions obligatoires telles que le nom du locataire, les équipements, le montant et la

description des travaux effectués depuis la fin du dernier contrat ou du dernier renouvellement, les références de loyers dans les zones tendues et le montant du dernier loyer acquitté par le dernier locataire.

Il améliore l'information des parties par la création d'une notice informative annexée au bail et comportant des éléments rappelant le cadre juridique de la location (droits et obligations des parties, moyens de traitement des litiges...). Le contenu de cette notice doit être déterminé par un arrêté du ministre en charge du logement.

Un mécanisme de mise en conformité du bail relatif à la mention de surface est inséré pour rendre effectif l'action en diminution de loyer.

Enfin, il comporte des modifications rédactionnelles et de mise en cohérence avec la nouvelle architecture de la loi.

Le IV qui remplace l'article 3-1 de la loi de 1989 dont le contenu a été transféré dans un nouvel article (article 3-3), permet au locataire d'intenter une action judiciaire afin d'obtenir, sous certaines conditions, une diminution de loyer proportionnelle à l'écart constaté avec la surface réelle du logement.

Le V modifie l'article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989. **L'article 3-2** traite désormais de l'état des lieux. Ce nouvel article tend à fiabiliser le contenu des états de lieux d'entrée et de sortie, à favoriser leur comparaison et à diminuer le contentieux lié à la sortie du logement loué. Aussi, à l'instar de ce qui est prévu pour le contrat de location, il est créé un modèle type d'état des lieux, lequel est défini par décret en Conseil d'Etat. Les modalités d'établissement de cet état des lieux sont, de plus, davantage encadrées, notamment par un parallélisme des formes entre l'état de lieux d'entrée et de sortie, et la remise d'un exemplaire signé à chacune des parties. Par ailleurs, un droit de rectification de l'état des lieux d'entrée est ouvert au locataire pendant une semaine à compter de son établissement.

Le VI qui crée un nouvel article 3-3 dans la loi du 6 juillet 1989 reprend, en les actualisant, les dispositions relatives au dossier de diagnostic technique annexé au contrat de location, contenues initialement dans l'article 3-1 de la loi susvisée.

Le VII qui complète l'article 4 de la loi du 6 juillet 1989 relatif aux clauses interdites au contrat de location, interdit ainsi l'introduction dans le bail de clauses relatives aux pénalités contractuelles.

Le VIII qui modifie l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989 relatif aux conditions de rémunération des intermédiaires, clarifie le contenu et la prise en charge des prestations assurées par les intermédiaires lors de la mise en location d'un logement. Ainsi, il prévoit la prise en charge exclusive par le bailleur des frais liés à la mise en location d'un logement. En revanche, les prestations de réalisation de l'état des lieux et de rédaction du bail, bénéficiant à l'ensemble des parties, sont prises en charge à part égale entre bailleur et locataire. Les montants correspondant à ces prestations sont plafonnés réglementairement afin qu'ils correspondent au coût réel des prestations et ainsi éviter les abus.

Le IX modifie la rédaction de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 par mesure de coordination pour prendre en compte les modifications de l'article 2 de ladite loi.

Le X modifie la rédaction de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 relatif aux obligations du locataire. Un alinéa est ajouté afin de prendre en compte les modifications apportées au code de la sécurité sociale.

Il prévoit qu'un décret définira les modalités de prise en compte de la vétusté en matière de réparations locatives dont l'appréciation s'avère aujourd'hui délicate et constitue l'une des sources de conflit entre bailleur et locataire, lors de la sortie des lieux.

Des modifications rédactionnelles permettent de clarifier et de préciser l'obligation des locataires de laisser exécuter les travaux d'amélioration, source de conflit. Cette obligation est ainsi étendue aux opérations préparatoires aux travaux.

L'alinéa ouvre également un recours spécifique au profit du locataire pour faire cesser des travaux à caractère abusif.

Enfin, afin de trouver une alternative à la résiliation du bail en cas de défaut d'assurance du locataire, il permet au bailleur de contracter une assurance couvrant les risques locatifs en lieu et place du locataire et de récupérer auprès de ce dernier le montant de la prime d'assurance. Des dispositions encadrent strictement cette mesure afin de préciser l'étendue des risques assurables et les modalités de récupération auprès du locataire et de permettre au locataire défaillant de souscrire lui-même une assurance.

Le XI qui crée un article 7-1, encadre les régularisations tardives des charges et des loyers. Le délai de prescription est ainsi porté à 3 ans pour l'ensemble des actions en paiement dérivant d'un contrat de bail, à l'exception des actions en révision de loyer qui sont prescrites au terme d'un délai d'un an.

Le XII modifie l'article 8 de la loi du 6 juillet 1989 relatif à la sous-location pour sécuriser le sous-locataire et améliorer son information, cette mesure impose la transmission par le locataire de l'accord du bailleur et la copie du bail en cours au sous-locataire.

Article 2

L'article 2 du projet de loi modifie le chapitre II du titre premier de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Le I qui modifie l'article 11-1 de la loi susvisée relatif aux ventes à la découpe, étend le champ d'application de cet article aux immeubles vendus par lot de plus de 5 logements.

Le II apporte des modifications rédactionnelles à l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 relatif au transfert du contrat de bail en cas d'abandon ou décès du locataire.

Le III qui modifie l'article 14-1 de la loi du 6 juillet 1989 relatif à l'abandon de logement. Outre des modifications rédactionnelles, la notion d'abandon de logement est définie.

Le IV qui modifie l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 relatif aux congés prévoit d'une part, la création d'une notice d'information à l'attention du locataire sur les obligations du bailleur et les voies de recours ouvertes au locataire, et d'autre part la réduction du délai de préavis dans les zones tendues à un mois. Il introduit par ailleurs des modifications rédactionnelles.

Article 3

L'article 3 modifie le chapitre III du titre premier de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Le I qui modifie l'article 16 de la loi de 1989, adapte les dispositions relatives aux observatoires des loyers au nouveau dispositif d'encadrement des loyers introduit dans la loi.

Il précise les modalités de création, d'agrément et les missions des observatoires locaux des loyers.

Le II qui modifie l'article 17 de la loi de 1989 relatif au loyer des logements, introduit un nouveau dispositif d'encadrement des loyers, mis en place dans certaines zones tendues dotées d'un observatoire des loyers.

Sur ces territoires, et à partir des données représentatives des loyers pratiquées produites par les observatoires des loyers, un arrêté annuel du préfet de département fixe pour chaque catégorie de logement trois indicateurs de loyers :

- Un loyer médian de référence
- Un loyer médian de référence majoré
- Un loyer médian de référence minoré.

Sur les territoires concernés, le loyer de base fixé dans le contrat pour les nouvelles locations ou les relocations ne peut excéder le loyer médian de référence majoré correspondant aux caractéristiques du logement. En deçà de ce plafond de loyer, mentionné nécessairement dans le bail, le loyer est fixé librement par les parties.

Pour certains logements présentant des caractéristiques qui le justifient et que les indicateurs de loyers ne peuvent prendre en compte, le contrat peut déroger à ce plafond en imputant au loyer un complément de loyer exceptionnel.

Dans ce cas, le locataire dispose dans les 3 mois suivant la signature du bail de la possibilité de demander une diminution ou une annulation de ce complément de loyer. Cette demande comprend nécessairement en premier lieu une phase amiable formalisée par une tentative de conciliation.

Une fois ces démarches effectuées et en cas d'échec de la phase amiable, la demande du locataire peut être portée devant le juge qui déterminera, le cas échéant, la diminution du complément de loyer applicable depuis la conclusion du bail.

Le III qui crée un nouvel article 17-1 inséré dans la loi du 6 juillet 1989, modifie les conditions d'évolution du loyer en cours de bail qui sont actuellement prévues au d) de l'article 17 de cette loi. Cette évolution peut intervenir conséquemment à une révision de loyer ou à un accord exprès des parties relatif à la réalisation de travaux d'amélioration.

La révision annuelle du loyer, limitée à l'indice de référence des loyers (IRL) est applicable sans qu'il soit nécessaire de prévoir une clause spécifique dans le bail. Par ailleurs, le délai d'application de cette révision par le bailleur est limité à un an suivant sa date de prise d'effet. Enfin, la révision de loyer ne s'applique pas rétroactivement. Elle ne joue qu'à partir du moment où le bailleur a indiqué au locataire sa volonté de l'appliquer.

D'autre part, l'article prévoit aussi qu'une majoration de loyer peut intervenir par accord des parties, via une clause spécifique ou un avenant au contrat, en prévision ou suite à des travaux d'amélioration. Cette majoration de loyer acceptée par le locataire ne peut valablement lui ouvrir droit à une action en diminution du loyer.

Le IV qui crée un nouvel article 17-2 inséré dans la loi du 6 juillet 1989, modifie les conditions d'évolution du loyer à l'occasion d'un renouvellement de bail, qui sont aujourd'hui prévues au c) de l'article 17 de cette loi. Il prévoit les modalités de réajustement du loyer en fonction des loyers médians de référence majoré ou minoré en vigueur au moment du renouvellement. Le réajustement du loyer lors d'un renouvellement de bail est limité aux zones concernées par le dispositif d'encadrement des loyers prévues au I du présent article.

Il prévoit la possibilité de recours en diminution du loyer par le locataire dès lors que le loyer est supérieur au loyer médian de référence majoré. Par ailleurs, il ouvre au bailleur un recours en réévaluation du loyer si le loyer appliqué au locataire est inférieur au loyer médian de référence minoré. En cas de désaccord entre les parties sur ce réajustement, il est prévu une procédure amiable de règlement du litige devant de la commission départementale de conciliation préalablement à la saisine du juge dans des délais strictement déterminés. En cas de hausse de loyer, un mécanisme d'étalement de cette hausse dans le temps est également prévu.

Le V qui modifie l'article 18 relatif au recours à un décret annuel d'encadrement des loyers, redéfinit le champ d'application du décret annuel encadrant le montant de l'évolution des loyers. Ce dispositif s'appliquera dans les zones d'urbanisation particulièrement tendues, telles que définies à l'article 232 du code général des impôts instaurant la taxe sur les logements vacants.

Le VI supprime l'article 19 relatif aux loyers de référence utilisés initialement dans les dispositifs de réévaluation des loyers manifestement sous évalués. Ces données perdent leur utilité suite aux modifications apportées par ailleurs.

Le VII qui modifie l'article 20, renforce les attributions et les moyens de traitement des litiges des commissions départementales de conciliation. Leur champ de compétence est complété par le traitement des litiges relatifs aux congés délivrés par les parties. De plus, les modalités de mise en œuvre de la conciliation sont modifiées : l'accord des parties, formalisé dans un document de conciliation, interdit aux parties de saisir ultérieurement le juge du litige concerné.

Le VIII qui modifie l'article 20-1 relatif aux litiges liés aux logements indécents, met en cohérence ce dispositif avec les modifications apportées dans le Titre II de la loi.

Le IX qui modifie l'article 21 relatif à la quittance, prévoit que tant le bailleur que son mandataire ont l'obligation de transmettre gratuitement une quittance au locataire. De plus, la gestion des avis d'échéance et des quittances ne peut donner lieu à une facturation.

Le X qui modifie l'article 22 relatif au dépôt de garantie, consacre la jurisprudence aménageant les modalités de restitution des dépôts de garantie au bailleur dans un immeuble en copropriété et ouvrant au bailleur la possibilité de conserver une fraction du dépôt de garantie au delà du délai légal de restitution. Par ailleurs, il prévoit que la rétention illégale du dépôt de garantie par le bailleur est sanctionnée par le versement au locataire d'une pénalité par mois de retard équivalente à 10% du dépôt. Enfin, il introduit des ajustements rédactionnels en insérant la possibilité de remettre les clés au mandataire du bailleur, et l'obligation pour le locataire de donner ses coordonnées futures. Elle

Le XI qui modifie l'article 22-1 relatif au cautionnement, prévoit la nullité du cautionnement dès lors que le bailleur a contracté une autre forme de garantie. Il prévoit par ailleurs un ajustement destinée à lever les obstacles à la colocation en mettant fin à la clause de solidarité incluse dans le contrat de bail pour un colocataire quittant le logement si celui-ci est remplacé par un nouveau colocataire et avec l'accord de son bailleur.

Le XII qui modifie l'article 22-2 relatif à la liste des pièces pouvant être demandées au candidat locataire, introduit une liste exhaustive des pièces exigibles, définie par décret en Conseil d'Etat. Ces dispositions se substituent à la liste des pièces interdites.

Le XIII qui modifie l'article 23 relatif aux charges récupérables prévoit que les pièces justificatives des charges pourront être transmises, le cas échéant, par voie dématérialisée, et que la copie et l'envoi pourront faire l'objet d'une facturation à prix coûtant par le bailleur.

Par ailleurs, il prévoit qu'en cas de régularisation tardive des charges, à savoir plus d'un an après leur exigibilité, le locataire peut bénéficier d'un paiement par douzième.

Le XIV qui modifie l'article 24-1 relatif à la représentation des locataires par une association, supprime la nécessité d'un agrément pour les associations représentatives siégeant à la commission nationale de concertation. En effet, cet agrément n'existe pas, les associations concernées étant désignées par décret pour y siéger.

Le XV modifie l'article 25 relatif aux mesures transitoires du titre I de la loi du 6 juillet 1989, en supprimant l'ensemble des dispositions superflues, seule la référence à certains décrets étant maintenue, afin de ne pas supprimer leur base légale.

Le XVI supprime l'article 25-2 relatif à l'exception faite à la Polynésie française.

Article 4

L'article 4 insère après le titre premier un titre I-I « des rapports entre bailleurs et locataires dans les logements meublés résidence principale » à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Ce titre vise à renforcer la protection des locataires de logement meublés, en étendant l'application du titre 1 à cette catégorie de logement, tout en tenant compte de la spécificité de ce type de locations.

L'article 25-2-1 définit le champ d'application du titre sur les locations meublées. Il prévoit que les dispositions du titre I-I s'appliquent aux locations meublées dès lors qu'elles constituent la résidence principale du preneur. Il prévoit aussi de rendre applicable à ces locations certaines dispositions du titre I de la loi susvisée et relatives à l'état des lieux, au dossier de diagnostic technique, aux clauses réputées non écrites, à la rémunération des intermédiaires, aux obligations des parties, et aux règles de prescription. Enfin, les logements conventionnés à l'aide personnalisée au logement ainsi que les logements-foyers, meublés, sont exclus du champ de ces dispositions.

L'article 25-2-2 définit la notion de logement meublé, auparavant laissée à l'appréciation de la jurisprudence.

L'article 25-2-3 précise les règles spécifiques relatives à l'inventaire et à l'état détaillé du mobilier du logement meublé. Cet article complète les éléments prévus à l'article 3-2, également applicable aux logements meublés, d'un inventaire et un état détaillé du mobilier. Ces documents seront établis selon les mêmes modalités que l'état des lieux.

L'article 25-2-4 introduit un régime dérogatoire concernant le dépôt de garantie des logements meublés. Afin de tenir compte des coûts de remise en état liés à l'ameublement du logement, le dépôt de garantie applicable aux locaux meublés ne pourra dépasser un montant correspondant à deux mois de loyer.

L'article 25-2-5 fixe la durée et les conditions de reconduction du bail des logements meublés. Il prévoit que le contrat de bail est établi par écrit conformément à un bail type et que sa durée est d'au moins un an, ou neuf mois pour les étudiants. Ce contrat de bail ne peut être reconduit que dans le cas où sa durée est de un an.

L'article 25-2-6 détermine les règles de congés applicables aux logements meublés. Il prévoit que la résiliation du contrat est possible à tout moment par le locataire à condition de respecter un préavis de un mois. Trois mois avant l'expiration du contrat, le bailleur peut

informer le locataire des nouvelles conditions prévues au contrat. En cas d'acceptation de ces nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour un an.

Le bailleur peut aussi mettre fin au contrat dans trois hypothèses : la reprise personnelle, la vente ou un motif légitime et sérieux. Le bailleur doit alors en informer le locataire trois mois avant le terme du contrat de bail selon des modalités prévues par l'article.

L'article 25-2-7 encadre le loyer des logements meublés. Il adapte à cette catégorie de logements les dispositions des articles 17 à 18 de la loi du 6 juillet 1989. Dès lors, le préfet de département peut prévoir d'appliquer aux meublés ce dispositif d'encadrement des loyers dans les zones définies par cet article en majorant les valeurs de référence contenues dans l'arrêté. Cet article prévoit aussi les modalités de révision du loyer des logements meublés à l'IRL.

L'article 25-3-8 relatif aux charges locatives prévoit deux modalités d'imputation de celles-ci. Le bailleur peut opter pour un mécanisme de provision de charges régularisables telles que prévues à l'article 23 du titre I de la loi susvisée ou appliquer un forfait dont le montant fixé dans le contrat ne peut faire l'objet d'aucune régularisation.

L'article 25-3-9 étend la compétence des commissions départementales de conciliation au traitement des litiges relatifs aux logements meublés.

Article 5

L'article 5 adapte les dispositions de l'article 40 de la loi du 6 juillet 1989, relatif à l'application aux baux HLM et aux baux de la loi de 1948, en fonction des évolutions et modifications apportées à la loi susvisée.

Article 6

L'article 6 supprime les dispositions de l'article L.632-1 du code de la construction et de l'habitation relatives aux logements meublés devenue superflues du fait de la création d'un titre dédiés aux logements meublés dans la loi du 6 juillet 1989.

Chapitre 2 : Mettre en place une garantie universelle des loyers

Article 7

Chapitre 3 – Renforcer la formation, la déontologie et le contrôle des professions de l'immobilier

Le Chapitre 3 du Titre Ier du présent projet de loi a pour objet d'améliorer les conditions d'exercice des activités d'entremise et de gestion immobilières régies par 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, dite loi Hoguet.

Il vise à renforcer la régulation de ce secteur d'activités et à restaurer, dans un contexte de crise économique et d'augmentation continue de la dépense de logement, la confiance du public à l'égard des professionnels de l'immobilier.

Article 8

Le I de l'article 8 modifie le titre Ier de la loi Hoguet pour renforcer les obligations de compétences et les modalités de contrôle permanent s'imposant aux professionnels de l'immobilier régis par cette même loi.

Le 1^{er} modifie l'article 1^{er} de la loi Hoguet en supprimant, de la liste des activités qu'elle régit, l'activité de marchands de listes, activité dont l'interdiction est prévue au 3^o. Il ajoute dans cette liste d'activité soumise aux règles de la loi Hoguet, l'activité de syndic de copropriété pour bien la distinguer de l'activité de gestion immobilière et lever toute ambiguïté.

Le 2^o, en modifiant l'article 1-1, permet aux professionnels relevant de la loi Hoguet de se livrer à une activité de location d'immeuble avec la carte « gestion immobilière », mais uniquement dès lors que la location constitue l'accessoire d'un mandat de gestion.

Le 3^o, en créant un article 1-2, pose le principe de l'interdiction d'exercer une activité de marchand de listes.

Le 4^o, en modifiant l'article 3 de la loi Hoguet, confie la délivrance des cartes des professionnels de l'immobilier aux chambres de commerce et d'industrie territoriales, ces cartes professionnelles étant actuellement délivrées par les préfetures. Ce transfert vise à simplifier la démarche de la délivrance des cartes, d'en améliorer l'efficacité et d'en assurer un suivi plus régulier.

Il consacre également, dans la loi, le pouvoir de contrôle du garant sur les professionnels qu'il garantit. Cette mesure, favorable aux consommateurs, tend au renforcement de la surveillance exercée a priori sur la gestion financière des professionnels de l'immobilier manipulant des fonds.

Le 5^o, en créant un article 3-1, soumet à une obligation de formation continue les titulaires de la carte professionnelle ainsi que les personnes habilitées par ces derniers à négocier et s'entremettre ou s'engager pour leurs compte et les dirigeants d'établissement. Le renouvellement de la carte professionnelle est subordonné au respect de cette obligation de formation continue par le titulaire de la carte.

Le 6^o, qui modifie l'article 4 de la loi, instaure l'obligation pour les personnes habilitées par le titulaire de la carte professionnelle à négocier et s'entremettre ou s'engager pour son compte, qu'elles soient salariées ou agents commerciaux, de justifier d'une compétence professionnelle qui sera définie par décret en Conseil d'Etat.

Il soumet également à une obligation d'assurance responsabilité civile professionnelle les agents commerciaux habilités par le titulaire de la carte professionnelle et leur interdit de diriger un établissement. Il précise que les agents commerciaux ne peuvent recevoir ou détenir, directement ou indirectement, des sommes d'argent, des biens, des effets ou des valeurs ni en disposer. Il précise enfin que l'obligation de compétence professionnelle ne pèse pas sur les personnes qui disposent d'une habilitation à la date d'entrée en vigueur de la loi.

Le 7^o, qui modifie l'article 4-1, renforce l'obligation actuelle de transparence des professionnels à l'égard de leurs clients. Il étend ainsi l'obligation d'information des liens capitalistiques ou juridiques qu'ils ont avec les sociétés financières et les établissements bancaires aux liens qu'ils ont avec l'ensemble des entreprises susceptibles d'intervenir au profit de leurs clients. Il étend également le champ d'application de cette obligation aux personnes habilitées par le titulaire de la carte professionnelle et aux dirigeants d'établissement.

Le 8°, qui modifie l'article 5, exclut les sommes représentatives des commissions ou des rémunérations de celles qui doivent obligatoirement figurer sur les registres. Les sommes qui doivent y figurer sont principalement celles détenues par les professionnels pour le compte de leurs clients afin d'être soumises au contrôle du garant. Le contrôle du garant ne se justifie pas pour les rémunérations et les commissions. Il s'agit d'une mesure de coordination et de cohérence avec les dispositions du 4°.

Le 9° modifie l'article 6 de la loi Hoguet qui encadre les relations entre les professionnels de l'immobilier et leurs clients.

Les dispositions introduites par le c) obligent les professionnels à informer leurs clients sur les moyens qu'ils entendent mettre en œuvre pour accomplir la mission qui leur a été confiée dans le cadre d'un mandat, qu'il soit simple ou exclusif. Le consommateur sera ainsi en mesure de mieux évaluer la manière dont le professionnel de l'immobilier remplit la tâche pour laquelle il l'a mandaté.

Celles introduites par le d) pose le principe d'une limitation du montant de l'indemnité due par le client qui a conclu l'opération de transaction sans l'intermédiaire de l'agent immobilier alors que le mandat qu'il lui avait été confié comportait une clause d'exclusivité. La détermination de ce montant est renvoyée à un décret.

Enfin, la suppression des dispositions relatives à l'activité de marchands de listes dont l'exercice est interdit par le 3° de l'article 131 est prévue au e).

Le 10° qui modifie l'article 6-1, vise à apporter aux clients une meilleure information sur le montant de la rémunération de l'agent immobilier, permettant ainsi une meilleure concurrence dans ce domaine d'activité.

Le 11° vise à apporter un meilleur encadrement de la reconduction tacite des mandats et à interdire la reconduction tacite des mandats exclusifs afin de permettre aux clients insatisfaits de se défaire plus facilement du mandat et de permettre une meilleure concurrence entre les professionnels.

Les 12° et 13° modifient l'article 8-1 et l'article 8-2 afin de les mettre en conformité avec les articles 1^{er} et 3 modifiés de la loi Hoguet. Il s'agit de mesures de coordination.

Le 14°, qui crée un article 8-3, étend d'une manière générale la compétence des services chargés de la concurrence et de la répression des fraudes aux professions relevant de l'application de la loi Hoguet.

Le II crée dans la loi Hoguet un nouveau Titre II bis consacré à l'encadrement et au contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières, lequel se subdivise en deux chapitres.

Le Chapitre I^{er} est relatif au Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières.

Cet organisme a pour mission de proposer au garde des sceaux, ministre de la justice, les règles constituant le code de déontologie ainsi que les représentants des professionnels chargés de siéger aux commissions régionales ou interrégionales de contrôle, de proposer les règles relatives à la compétence et à l'aptitude professionnelles et les règles relatives à l'obligation de formation continue.

Il a également pour rôle de favoriser le recours aux voies amiables de résolution des litiges entre les professionnels et leurs cocontractants et de participer à une meilleure connaissance du marché de la transaction et de la gestion. Il doit rendre annuellement compte de sa mission au garde des sceaux, ministre de la justice (article 13-1 nouveau).

Il est composé du garde des sceaux, ministre de la justice, du ministre chargé du logement, de représentants des professionnels de l'immobilier, en nombre majoritaire, de représentants de leurs clients et mandants et de personnalités qualifiées (article 13-2 nouveau).

Le Chapitre II traite du contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières. Il comporte deux sections.

La Section I^{ère} décrit le cadre déontologique de ces activités. Les professionnels concernés se voient assujettis dans ce cadre à une obligation de confidentialité (article 13-3 nouveau).

L'article 13-4 nouveau confie au garde des sceaux le soin d'élaborer le code de la déontologie des professionnels soumis à la loi Hoguet.

La Section II est relative à la discipline de ces professionnels de l'immobilier.

L'article 13-5 nouveau pose le principe et définit les conditions de leur responsabilité disciplinaire et des modalités de sa prescription.

L'article 13-6 crée les commissions régionales ou interrégionales de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières qui sont les instances disciplinaires compétentes pour les professionnels concernés.

L'article 13-7 fixe la composition de ces instances. Elles comprennent des représentants des professionnels de l'immobilier et de leurs cocontractants, des représentants de l'Etat, dont le préfet de région qui la préside, un magistrat, le président ou le vice-président de la chambre de commerce et d'industrie de région et un membre de professions juridiques ou judiciaires qualifié dans le domaine de l'immobilier.

L'article 13-8 énumère la liste des personnes ou associations habilitées à saisir cette commission.

L'article 13-9 précise les modalités de mise en œuvre du principe du contradictoire de la procédure disciplinaire.

L'article 13-10 fixe les sanctions disciplinaires qui peuvent être prononcées par ces commissions.

L'article 13-11 institue une possibilité de recours devant les tribunaux administratifs à l'encontre des décisions des commissions de contrôle.

L'article 13-12 prévoit que chaque commission de contrôle tient à jour un fichier des personnes sanctionnées.

L'article 13-13 prévoit la prise d'un décret en Conseil d'Etat pour l'application des dispositions du titre II bis nouveau.

Le III renforce les régimes de sanctions s'appliquant aux professionnels de l'immobilier en prévoyant des possibilités de sanctions administratives en complément des sanctions pénales existantes, qui sont aussi renforcées.

Son 1° modifie l'intitulé du titre III.

Les 2° et 3°, créent des sanctions pénales en cas de violation de l'interdiction définitive ou temporaire d'exercer prononcée par une commission régionale ou interrégionale de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières, et en cas de violation de l'interdiction d'exercer l'activité de marchand de listes.

Le 4° crée des sanctions administratives en cas d'obstruction à l'exercice de la mission des agents publics chargés du contrôle et en cas de mise en location d'un logement constituant un habitat indigne ou frappé d'une interdiction d'habiter.

Le IV soumet les agents immobiliers à l'obligation de communiquer certaines informations à l'observatoire des loyers afin de permettre une meilleure connaissance du marché de la location de logements.

Chapitre 4 : Réformer les procédures de demande d'un logement social pour plus de transparence, d'efficacité et d'équité

Article 9

Chapitre 5 : Améliorer la prévention des expulsions

Le Plan pluriannuel contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale, adopté le 21 janvier 2013 par le Comité Interministériel de Lutte contre les Exclusions, identifie deux axes d'amélioration de la prévention des expulsions locatives, d'une part traiter les impayés le plus en amont possible et d'autre part renforcer le rôle des commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) et assurer une meilleure articulation avec les Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL).

Article 10

Pour répondre au premier objectif, **l'article 10** introduit à l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs des dispositions prévoyant l'obligation pour les bailleurs personnes morales (hors SCI familiales) de saisir la CCAPEX au moins deux mois avant l'assignation sous peine d'irrecevabilité de celle-ci.

Cette saisine est réputée constituée lorsque l'impayé a été préalablement signalé aux organismes payeurs des aides personnelles au logement. Les dispositions prévues aux articles L. 442-6-1 et L. 353-15-1 du code de la construction et de l'habitation qui avaient le même objet sont en conséquence supprimées.

L'article 24 de la loi de 1989 est également modifié afin de :

- Compléter les mentions obligatoires que doivent faire apparaître les commandements de payer afin d'informer le locataire sur de la possibilité de saisir le FSL ;
- Désigner la CCAPEX parmi les instances pouvant transmettre au juge le diagnostic social et financier prévu au stade de l'assignation ; la CCAPEX sera également destinataire de ce diagnostic s'il n'a pas été produit par elle ;
- Permettre que la saisine de la CCAPEX au moins deux mois avant l'assignation, ainsi que la notification de l'assignation au préfet, puissent être effectuées par voie électronique, en prévision du développement d'une application informatique de gestion dont le déploiement dans les services déconcentrés de l'Etat est prévu en 2014.

Enfin, les dispositions de cet article 24 sont réordonnées pour une meilleure lisibilité.

Article 11

L'Article 11 a pour objet de renforcer la coordination départementale des actions de prévention des expulsions par la réaffirmation des chartes de prévention prévue au III de

l'article qui en précise leur contenu, ainsi que leurs modalités d'adoption et d'évaluation devant le comité responsable du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et la CCAPEX.

En conséquence l'article 121 de la loi du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions qui créait initialement les chartes de prévention est abrogé au IV.

Il crée également un nouvel article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement qui précise et renforce le rôle des CCAPEX au III. Il définit sa double mission d'instance de coordination, d'évaluation, et de pilotage du dispositif départemental de prévention des expulsions locatives et d'instance d'examen de situations individuelles. Il précise les conditions de sa saisine.

L'article L. 412-5 du code des procédures civiles d'exécution est modifié au II afin que le préfet, informé par les huissiers d'un commandement d'avoir à libérer les locaux, en informe la CCAPEX.

Afin de faciliter et sécuriser les échanges d'information, l'article prévoit que les membres de la commission et les personnes chargées de l'instruction soient soumis au secret professionnel.

Chapitre 6 – Faciliter les parcours de l'hébergement au logement

Les dispositions de ce chapitre du projet de loi concrétisent l'engagement du Gouvernement en faveur de l'hébergement et de l'accès au logement des personnes sans domicile et bénéficiant de faibles ressources, qui résulte du plan pluriannuel contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale adopté le 21 janvier 2013.

Ces évolutions législatives consacrent juridiquement les services intégrés d'accueil et d'orientation (SIAO), renforcent la gouvernance au niveau régional et l'articulation logement-hébergement par un élargissement du champ de compétence des conseils régionaux de l'habitat et la fusion des plans départementaux d'accueil, d'hébergement et d'insertion (PDAHI) avec les plans départementaux pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), développent la participation des personnes prises en charge à l'élaboration, au suivi et à l'évaluation de la politique d'hébergement, améliorent les dispositifs relatifs au droit au logement opposable (DALO), et simplifient les règles de domiciliation.

Les dispositions proposées s'inscrivent tout à la fois dans le code de l'action sociale et des familles (d'une part pour l'aide sociale d'Etat assurée en application du 8° de l'article L. 121-7 et mobilisée en complément de l'aide sociale de droit commun gérée par les départements, d'autre part pour la mention des nouveaux plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), le code de la construction et de l'habitation et la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

Section 1 – Accueil, hébergement, accompagnement vers le logement

Article 12 – Consacrer juridiquement les SIAO

L'article 12 consacre dans le code de l'action sociale et des familles le service intégré d'accueil et d'orientation, acteur central de la politique d'hébergement. Créé par circulaire du 8 avril 2010, le SIAO ne dispose pas à ce jour d'un cadre juridique adapté à l'affirmation de son rôle et à l'accomplissement de ses missions. L'objectif du présent article est de créer ce cadre juridique afin de renforcer sa légitimité et d'améliorer son action.

Cet article pose donc le principe de l'existence dans chaque département d'un SIAO exerçant ses missions sous l'autorité du préfet et dans le cadre d'une convention avec l'Etat. Ce service, compétent à la fois sur le volet urgence et le volet insertion/logement accompagné, est départemental. Toutefois, afin de tenir compte des caractéristiques et contraintes particulières de chaque département, il peut être organisé en antennes infra-départementales, sous l'égide d'une structure départementale unique. Une coordination régionale des SIAO est organisée par le préfet de région.

Le service intégré d'accueil et d'orientation a pour objectifs de garantir un traitement équitable des demandes, d'améliorer la fluidité entre l'hébergement et le logement et d'améliorer la connaissance des personnes et de leurs besoins.

Sur la base de ces objectifs, le service intégré est positionné comme plateforme unique départementale de coordination et de régulation du secteur de l'accueil, de l'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement des personnes sans domicile. L'article en précise les missions, parmi lesquelles : recenser toutes les places d'hébergement, y compris les places financées par l'allocation de logement temporaire, les logements en résidence sociale et les logements en intermédiation locative existant sur le territoire départemental, gérer le service d'appel téléphonique d'urgence dénommé « 115 » ou encore traiter les demandes des personnes sans domicile ou éprouvant des difficultés à se loger en raison de leurs ressources.

Pour assurer ses missions, le SIAO s'appuie, notamment par le biais de conventions, sur un certain nombre d'acteurs locaux, publics et privés : ceux assurant l'accueil, l'hébergement et le logement des personnes sans domicile (acteurs du dispositif de veille sociale, personnes morales assurant une mission d'hébergement et les missions d'accueil, évaluation sociale et accès aux droits, organismes exerçant des activités d'intermédiation locative, résidences sociales et résidences hôtelières à vocation sociale), les bailleurs sociaux, les dispositifs spécialisés d'hébergement et d'accompagnement (dispositif d'accueil des demandeurs d'asile, service pénitentiaire d'insertion et de probation), les collectivités territoriales, les agences régionales de santé et les établissements de santé et médico-sociaux.

L'article définit également les obligations du secteur de l'hébergement et du logement accompagné vis-à-vis du SIAO. Les personnes morales gérant des places d'hébergement, y compris celles gérant des places financées par l'allocation de logement temporaire, et les pensions de familles financées par l'Etat ont pour obligation de mettre à disposition du SIAO l'ensemble de leurs places, d'informer de la disponibilité de places et d'accueillir une personne orientée par le SIAO, sauf exceptions dûment motivées.

Afin de tenir compte des règles spécifiques du code de la construction et de l'habitation qui les régissent, les obligations des personnes morales gérant des places de logement accompagné, à l'exception des pensions de famille, financées par l'Etat sont aménagées. Elles informent le SIAO de leurs places vacantes ou susceptibles de l'être et examinent les orientations faites par le service selon les règles qui leur sont propres.

Article 13 – Renforcer la gouvernance au niveau régional et l'articulation logement/hébergement (CRHH, PDALHPD, loi Besson)

L'extension des compétences du conseil régional de l'habitat (CRH) aux politiques de l'hébergement d'une part et d'autre part la fusion du plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion (PDAHI) avec le plan départemental pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) qui devient le « plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées » (PDALHPD), permettront d'assurer

sur les territoires la cohérence des réponses en matière de logement et d'hébergement. En effet, la loi du 25 mars 2009 avait acté l'obligation d'inclure le PDAHI dans le PDALPD, sans toutefois supprimer la distinction entre les deux plans. Il en résultait des difficultés dans le pilotage et les modes de production de ces deux documents.

Le I. de l'article 1.6.2 étend les attributions du comité régional de l'habitat (CRH) au domaine de l'hébergement et permet d'associer à la concertation des partenaires positionnés dans le champ de l'hébergement. Les dispositions actuelles se limitaient à une consultation préalable des membres du CRH avant l'approbation d'un PDALPD qui depuis la loi du 25 mars 2009 incluait le PDAHI.

Le projet de loi modifie l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Le CRH, étendu à l'hébergement, devient le comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH).

Cette modification est également apportée au conseil départemental de l'habitat institué dans les départements et régions d'outre mer.

Le II modifie les dispositions de l'article L.312-5-3 du code de l'action sociale et des familles relatives au PDAHI et procède à un renvoi aux dispositions de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement dite loi Besson. Dans cette dernière, il modifie l'intitulé du chapitre 1er relatif aux PDALPD, ainsi que l'article 2 pour intégrer les éléments constitutifs du PDAHI sur les 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 dans le nouveau plan départemental fusionné dénommé « plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ». Il modifie également l'article 3 de cette même loi en associant à la gouvernance du plan départemental les personnes concernées ainsi que les organismes agréés au titre des activités de maîtrise d'ouvrage d'insertion, d'ingénierie financière, technique et sociale, d'intermédiation locative et de gestion locative sociale. Il fixe également une durée maximale de 5 ans au nouveau plan issu de la fusion. Les dispositions de l'article 4 de la loi Besson relatives à l'instauration du comité responsable du plan, coprésidé par le représentant de l'Etat dans le département et le président du conseil général, chargé de suivre la mise en œuvre du plan sont déplacées à l'article 3.

Le III d'une part modifie et restructure les dispositions de l'article 4 de la loi n°90-449, d'autre part créé de nouveaux articles 4-1 à 4-4 au sein de cette même loi dite loi Besson.

L'article 4 est réécrit afin de définir le contenu du plan de manière cohérente. Le I reprend les dispositions relatives aux instances locales figurant au 5^{ème} alinéa de l'article 4. Le II précise les publics prioritaires. Le III reprend les 3^{ème} et 4^{ème} alinéas de l'actuel article 4.

Le nouvel article 4-1 de la loi Besson complète le 6^{ème} alinéa de l'actuel article 4 en ajoutant les objectifs à atteindre et les actions en matière d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement des personnes sans domicile.

Le nouvel article 4-2 reprend les modalités d'élaboration du plan.

Le nouvel article 4-3 prévoit la présentation par le président du conseil général de bilans annuels, bilan d'activité du fonds de solidarité pour le logement (FSL) déjà prévu dans la loi Besson auquel est ajoutée la contribution des services sociaux du conseil général à l'accompagnement social lié au logement, aux enquêtes sociales et aux diagnostics sociaux.

Le nouvel article 4-4 reprend les dispositions prévoyant que le comité responsable du plan dispose des informations relatives aux demandes enregistrées dans le système national d'enregistrement.

L'article 14 vise à préciser l'action des fonds de solidarité pour le logement (FSL).

L'article 6 de la loi n°90-449 renforce la capacité des FSL à soutenir les associations, CCAS / CIAS ou autres organismes qui pratiquent l'intermédiation locative.

L'article 6-1 est modifié pour prendre en compte la création des PDALHPD.

L'article 6-2 est complété pour que toute demande de FSL fasse l'objet d'une décision prise, et que cette décision soit notifiée au demandeur.

Concernant la prévention des expulsions locatives, cet article renforce la prise en charge des situations de menace d'expulsion par les FSL ainsi que l'articulation des FSL avec la CCAPEX :

- l'article 6 est modifié afin que les règlements intérieurs des FSL prévoient plus systématiquement 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. Il précise que les mesures d'accompagnement comprennent notamment l'accompagnement des ménages dans la recherche d'un logement et les diagnostics sociaux menés sur les ménages menacés d'expulsion.
- l'article 6-2 prévoit les modalités d'articulation entre le FSL et la CCAPEX par la possibilité de saisines réciproques.

L'article 15 procède à des mesures de cohérence dans diverses dispositions législatives.

L'article 16 fixe des délais particuliers d'élaboration pour la première génération de plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.

Article 17 – Développer la participation des personnes sans domicile

L'article 17 s'inscrit dans le prolongement de la loi n° 2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale qui a initié l'association des personnes prises en charge aux projets des établissements autorisés de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles en créant les conseils de vie sociale et met en œuvre une des mesures majeures du Plan pluriannuel contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale.

Il vise à étendre et diversifier la participation des personnes à la définition et à l'évaluation des politiques publiques les concernant. A cet effet, il pose tout d'abord le principe de la participation des personnes accueillies ou ayant été prise en charge à l'élaboration, au suivi et à l'évaluation du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement des personnes sans domicile. Un décret précisera les instances de concertation retenues pour assurer cette participation ainsi que les modalités d'organisation de ces instances. Il s'agira de prévoir cette participation au niveau national comme au niveau local, et de s'appuyer sur les outils existants.

Par ailleurs, il étend les règles de participation existantes dans les établissements autorisés de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles aux établissements du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement ne relevant pas du régime de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles.

Section 2 – Améliorer les dispositifs relatifs au droit au logement opposable (DALO)

Article 18

L'article 18 permet de proposer des logements sociaux en bail glissant à des ménages bénéficiant du DALO tout en encadrant ce dispositif.

Le bail glissant a vocation à permettre l'accès des ménages en difficulté au statut de locataire en titre au terme du bail glissant, après une première période durant laquelle le ménage est sous-locataire du logement. Un ménage qui connaît des difficultés particulières peut ainsi être, non pas accompagné vers le logement, mais accompagné vers le statut de locataire, ce qui deviendra effectif dès lors qu'il aura acquis la capacité à assumer les obligations résultant d'un bail à son nom.

Aujourd'hui, le dispositif du bail glissant est utilisé sans être suffisamment encadré par les textes, l'article L. 442-8-3 se limitant à prévoir un examen périodique de la situation du sous-locataire destiné à évaluer sa capacité à assumer les obligations résultant d'un bail à son nom. Il convient en conséquence de l'encadrer davantage, d'une part, en précisant les engagements que doit prendre le sous-locataire, d'autre part, en fixant les conditions qui permettent la sortie du bail glissant au profit du sous-locataire.

Par ailleurs, le code de construction et de l'habitation (CCH) ne prévoit pas la possibilité pour le préfet de proposer ce type de dispositif aux demandeurs reconnus prioritaires et à loger en urgence par la commission de médiation, alors qu'il peut s'avérer pertinent pour ce type de public. Il est donc proposé de modifier le CCH afin de permettre au préfet, dans le cadre de son obligation de relogement d'un demandeur prioritaire, de proposer un logement social en bail glissant à des ménages bénéficiant du DALO.

Article 19

L'article 19 a pour objectif de faciliter l'hébergement des personnes reconnues prioritaires pour un hébergement au titre du droit au logement opposable.

Actuellement, lorsqu'un demandeur d'hébergement, de logement de transition, de logement-foyer ou de résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS) est déclaré prioritaire par la commission de médiation, le préfet doit selon la loi « proposer » un accueil dans l'une de ces formules. En pratique, il oriente la personne vers un gestionnaire de structure d'hébergement en vue de son hébergement ou à un gestionnaire de logements de transition ou de logement-foyers ou de résidence hôtelière à vocation sociale en vue de son relogement, sans que le caractère obligatoire de l'accueil de la personne figure dans la loi.

Il est proposé de permettre au préfet de désigner les personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO en vue d'un hébergement, ou de l'une des autres formules prévues par la loi, au service intégré d'accueil et d'orientation, qui fait l'objet d'une nouvelle disposition législative complétant le code de l'action sociale et des familles, afin que celui-ci les oriente vers une structure d'hébergement ou un gestionnaire de logements de transition, logement-foyers ou RHVS disposant de places ou de logements pouvant répondre à leurs besoins. La mesure tend à améliorer l'efficacité de la procédure et à clarifier les obligations qui résultent de la reconnaissance du DAHO, ainsi qu'à donner au préfet des pouvoirs analogues à ceux qu'il détient vis-à-vis des bailleurs sociaux pour les bénéficiaires du DALO logement.

Article 20

L'article 20 permet aux commissions de médiation de requalifier un recours destiné à obtenir un hébergement, un logement de transition ou un logement dans logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale en recours en vue de l'obtention d'un logement ordinaire. Aujourd'hui, lorsqu'un demandeur d'hébergement dépose un recours devant la commission de médiation afin de se voir reconnaître une priorité pour l'accès à un hébergement, un logement de transition ou un logement dans logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, la commission est liée par l'objet de la saisine. Les textes ne lui permettent pas de requalifier un « recours-hébergement » en « recours-logement ». Pourtant, la situation de certains demandeurs justifierait la reconnaissance d'une priorité pour un logement plutôt que pour un hébergement (ou un logement de transition, un logement-foyer ou une RHVS). Or, le demandeur n'a à l'heure actuelle que la possibilité de saisir à nouveau la commission de médiation, afin de faire reconnaître son droit au logement. Cette procédure est chronophage et la commission de médiation qui requalifierait d'elle-même un recours aujourd'hui est placée dans une situation d'insécurité juridique. Il est donc proposé de permettre à la commission de médiation d'opérer une telle requalification de la saisine, lorsque le dossier le justifie, afin de rendre la procédure plus fluide.

La commission de médiation devant se prononcer dans un délai de 6 semaines pour un recours hébergement (contre 3 mois pour un recours logement), il est proposé que lorsque la commission de médiation prend une telle décision de réorientation, le délai de réponse soit celui des décisions DALO stricto sensu et d'éviter ainsi des saisines de la commission de médiation d'une demande portant sur l'hébergement en argumentant pour la requalification en demande de logement.

Section 3 – Simplification des règles de domiciliation

Article 21

Le renforcement de l'accès au droit est une composante essentielle du plan pluriannuel de lutte contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale. Le plan prévoit que « Des mesures de simplification des procédures de domiciliation et la remobilisation des préfets chargés de coordonner l'action des structures chargées de la domiciliation seront mises en œuvre en 2013 ».

Cette simplification est attendue tant pour les bénéficiaires que pour les structures qui leurs viennent en aide (CCAS, associations, ...). Les règles relatives à la domiciliation des personnes sans domicile stables sont diverses : domiciliation de droit commun de l'article L. 264-1 du code de l'action sociale et des familles, domiciliation des demandeurs d'asiles, liée à la commune de rattachement des gens du voyage, domiciliation dans le cadre de l'aide médicale d'Etat.

Cet article vise à aligner sur les règles de droit commun du code de l'action sociale et des familles, les dispositions relatives aux bénéficiaires de l'AME ainsi que celles relatives aux demandeurs d'asile.

Mais cet article va au-delà puisqu'il affirme que l'exercice des droits civils ou fiscaux (souvent nécessaires pour des ouvertures de droits à prestations) sont alignés sur le droit commun.

Le I et le 1° du II concernent la suppression de la spécificité de la domiciliation pour les bénéficiaires de l'AME et l'aligne donc sur le droit commun.

Le 2° du II et le VI aligne les droits civils sur la notion de domicile au sens du code civil.

Le 2° du II et le 1° du V intègrent la procédure de domiciliation de l'asile dans les dispositions de droit commun. Toutefois le 2° du V prévoit qu'un décret un conseil d'Etat sera pris pour la domiciliation relative à l'asile, permettant le cas échéant de préciser certaines dispositions spécifiques relevant du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile (CESEDA).

Le III précise que les étrangers sollicitant l'AME, une demande d'asile ou l'aide juridique sont bien éligibles au dispositif de droit commun. En ce qui concerne l'aide juridique, cette disposition permet de mettre fin à une contradiction de texte puisque l'article L 264-2 (3^{ème} alinéa) et l'article 3 de la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique étaient en contradiction.

Le VI permet de clarifier qu'elle est la commune fiscale de rattachement, ce qui permet de faciliter les démarches des personnes dans leurs relations avec l'administration, notamment pour la délivrance de document permettant l'ouverture de droits.

Les textes réglementaires feront l'objet de modification afin de concrétiser l'unification des dispositifs. Ces modifications tiendront compte des modalités de financement spécifiques qui découlent de l'actuel article R. 741-2 pris en application du L. 741-1 du CESEDA.

Chapitre 7 : Créer de nouvelles formes d'accès au logement par l'Habitat participatif

Le Chapitre 7 du Titre I du présent projet de loi a pour objet de définir les sociétés d'habitat participatif et de créer deux nouveaux types de société, les coopératives d'habitants et les sociétés d'autopromotion, répondant à cette définition.

Il vise en cela à constituer un nouveau cadre juridique destiné à permettre à des personnes de se réunir autour du projet de construction ou d'acquisition de l'immeuble qui abritera leurs logements ainsi que des espaces partagés. Ces personnes ont la qualité d'associé et acquièrent donc au préalable des parts sociales de ces sociétés. Elles participent activement à la conception et aux décisions relatives à la construction ou à l'acquisition de l'immeuble, puis le cas échéant, à la gestion des immeubles.

Les sociétés d'habitat participatif pourront notamment prendre la forme d'une coopérative d'habitants ou d'une société d'autopromotion.

Il comprend un seul article, l'article 22.

Article 22

L'**article 22** a pour objet d'insérer, après le titre I du livre II du code de la construction et de l'habitation, un titre I bis intitulé « Les sociétés d'habitat participatif ».

Ce titre I bis comporte un article L. 216-1 ainsi que trois chapitres.

L'**article L. 216-1** vise à définir dans la loi les sociétés d'habitat participatif comme des sociétés qui permettent à des personnes de s'associer afin de construire l'immeuble qui abritera leurs logements en participant activement à la conception et aux décisions relatives à la construction ou à l'acquisition de l'immeuble, puis le cas échéant, à la gestion des immeubles.

Le chapitre I est intitulé « Les coopératives d'habitants » et comprend les articles L. 216-2 à L. 216-13.

L'**article L. 216-2** définit les sociétés coopératives d'habitants comme étant des sociétés à capital variable soumises aux titres I, II, II ter et IV de la loi n° 47-1775 du 10 septembre

1947 modifiée portant statut de la coopération et prévoit qu'elles peuvent aussi bien prendre la forme civile que la forme commerciale.

L'**article L. 216-3** précise l'objet social de ces sociétés qui est de fournir à leurs associés personnes physiques la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et de contribuer au développement de la vie collective. Il ouvre toutefois une possibilité de déroger à l'obligation de résidence principale et renvoie les conditions de cette dérogation à un décret en Conseil d'Etat. Il permet à la société soit d'acquérir l'immeuble, soit de le construire.

L'**article L. 216-4** ouvre la possibilité pour les coopératives d'habitants d'offrir des services à des tiers dans un cadre défini.

L'**article L. 216-5** prévoit la possibilité pour les statuts d'interdire la cession de parts sociales pendant une durée qu'ils déterminent, un décret en Conseil d'Etat devant déterminer les possibilités de déroger à cette interdiction. Cette interdiction peut notamment être nécessaire pour stabiliser les ressources financières de la société durant la phase de construction et d'appropriation de l'immeuble.

L'**article L. 216-6** a pour objet d'encadrer le retrait et l'exclusion des associés ainsi que la cession des parts sociales. Il détermine notamment les prix de cession et de remboursement des parts sociales.

Afin de préserver l'équilibre financier de la coopérative et de permettre un bon état d'entretien de l'immeuble, l'**article L. 216-7** prévoit l'obligation pour la coopérative de constituer des provisions pour gros travaux d'entretien et de réparation, pour vacance des logements et pour impayés de la redevance.

L'**article L. 216-8** rend obligatoire l'adoption d'un règlement prévoyant notamment les modalités de répartition des charges relatives aux services collectifs et aux éléments d'équipement commun.

Les **articles L. 216-9 et L. 216-10** prévoient la conclusion d'un contrat coopératif entre la coopérative et chaque associé ainsi que les modalités de sa cessation. Ce contrat a pour objet de déterminer les conditions de jouissance de chaque associé et notamment de déterminer la redevance dont il devra s'acquitter.

Les **articles L. 216-11, L. 216-12 et L. 216-13** instaurent des obligations tenant à l'appartenance de ces sociétés à la famille des coopératives et prévoient également des dérogations à la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 modifiée portant statut de la coopération.

Le chapitre II est intitulé « Les sociétés d'autopromotion » et comprend les articles L. 216-14 à L. 216-23.

L'**article L. 216-14** définit les sociétés d'autopromotion comme étant des sociétés à capital variable qui peuvent aussi bien prendre la forme civile que la forme commerciale.

L'**article L. 216-15** précise l'objet social de ces sociétés qui est de fournir à leurs associés personnes physiques la propriété ou la jouissance d'un logement. Il décrit le processus permettant d'aboutir à la construction de l'immeuble.

L'**article L. 216-16** prévoit qu'un état descriptif de division est annexé aux statuts. Ce document permet un passage sous le statut de la copropriété en cas d'attribution en propriété mais aussi en cas de dissolution de la société lorsque les statuts ont prévu une attribution en jouissance. Il prévoit également qu'est annexé aux statuts un règlement de copropriété ou un règlement en jouissance et que tous ces documents doivent être adoptés avant le commencement des travaux de construction de l'immeuble.

Les **articles L. 216-17 et L. 216-18** fixent les obligations des associés relatives au paiement des appels de fonds nécessités par la construction ainsi que les conséquences du non-paiement.

L'**article L. 216-19** détermine les droits des associés dans le capital social de la société.

L'**article L. 216-20** vise à déterminer les modalités de participation des associés aux charges relatives aux services collectifs, aux éléments d'équipement commun ainsi qu'aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes et des espaces communs. Il détermine également les droits de vote pour les décisions concernant la gestion ou l'entretien de l'immeuble.

L'**article L. 216-21** détermine les modalités de répartition des droits de vote des associés.

L'**article L. 216-22** prévoit les conditions de retrait des associés selon que les statuts de la société prévoient une attribution en propriété ou une attribution en jouissance ainsi que les motifs d'exclusion d'un associé. Il fixe également les conséquences du retrait ou de l'exclusion d'un associé.

L'**article L. 216-23** a pour objet de prévoir les conditions de la dissolution de la société d'autopromotion.

Le chapitre III est intitulé « Dispositions communes » et comprend les articles L. 216-24 à L. 216-32.

Les **articles L. 216-24 et L. 216-25** ont pour objet de permettre à des personnes morales de prendre une participation au capital social des sociétés d'habitat participatif et de limiter cette participation. Parmi ces personnes morales, pourront être associés notamment des organismes d'HLM, des sociétés d'économie mixte ainsi que des organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion auxquels il devra être attribué un nombre de logements proportionnel à leur participation dans le capital social de la société.

L'**article L. 216-26** détermine la manière d'acquérir la qualité d'associé d'une société d'habitat participatif.

L'**article L. 216-27** donne aux sociétés d'habitat participatif, par le biais d'une consultation, la possibilité de faire participer les locataires des associés, et notamment les locataires des organismes d'HLM associés, aux décisions de la société.

L'**article L. 216-28** a pour objet de limiter la responsabilité des associés à leur apport dans le capital social.

L'**article L. 216-29** vise à permettre la transformation d'une société préexistante en société d'habitat participatif.

L'**article L. 216-30** a pour objet d'instituer une obligation de souscrire une garantie d'achèvement de l'immeuble pour les sociétés d'habitat participatif ayant pour objet la construction d'un immeuble afin de sécuriser l'opération de construction. Il renvoie à un décret en Conseil d'Etat pour définir les conditions de cette garantie.

L'**article L. 216-31** prévoit qu'un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'applications du titre I bis.

TITRE II

LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET LES COPROPRIETES DEGRADEES

Les chapitres 1 et 2 de ce titre mettent en œuvre des mesures visant à mieux connaître les copropriétés, à en améliorer la gouvernance et à accroître l'efficacité des outils de traitement de leurs difficultés. Le chapitre 1 est dédié aux mesures visant à repérer et prévenir la dégradation des copropriétés et le chapitre 2 s'intéresse plus particulièrement aux mesures visant au redressement des copropriétés en difficultés.

A cette occasion, le projet de loi ajoute un livre VII dans la partie législative du code de la construction et de l'habitation intitulé « Statut des immeubles relevant de la copropriété » qui accueillera les dispositions nouvelles introduites.

Le chapitre 1 comporte les mesures de prévention :

1. la création d'un registre national des copropriétés,
2. l'information des acquéreurs de lots de copropriété,
3. L'amélioration de la gouvernance des copropriétés et la clarification des relations entre syndic et syndicat de copropriétaires,
4. Le diagnostic global et la réalisation des travaux d'entretien et de rénovation de la copropriété.

Article 23 : La création d'un registre national des copropriétés pour doter l'Etat et les collectivités d'une capacité d'anticipation et de prévention

L'article 23 a pour objet, en vue de mieux connaître ce parc de plus de 8 millions de logements regroupés dans plus d'un million de copropriétés, de créer au sein du livre VII un titre I relatif à l'identification des immeubles relevant de ce statut qui instaure un registre d'immatriculation des copropriétés à destination totale ou partielle d'habitation.

Cette connaissance permettra, à l'instar de ce qui existe pour le registre des sociétés, de faciliter l'élaboration des politiques publiques en faveur de l'amélioration, notamment thermique, de ce parc et la détection des copropriétés en difficultés suffisamment en amont pour que les autorités publiques tentent d'éviter leur basculement dans des situations telles que celles subies par des copropriétés comme celles du Chêne pointu ou de l'Etoile du Chêne Pointu à Clichy-sous-Bois.

La responsabilité de la transmission des données, dont la liste fera l'objet d'un décret en Conseil d'Etat, lors de l'immatriculation et de leur actualisation, incombera aux syndics, les copropriétaires pouvant le mettre en demeure de l'effectuer.

L'immatriculation initiale ainsi que la transmission des mises à jour de données se feront uniquement par voie dématérialisée. La mise en place de ce registre incombera à un établissement public de l'Etat.

Les copropriétaires, leur syndicat et leur syndic pour la copropriété qui les concerne auront accès à ce fichier selon des modalités précisées par décret. Les autorités publiques, l'Etat et ses opérateurs, les collectivités locales et leurs groupements pour les copropriétés qui sont

localisées sur leur territoire de compétence auront également accès à ce fichier. D'autres accès pourront être autorisés par décret en Conseil d'Etat.

Pour contribuer à l'exhaustivité et à la fiabilisation des données, il est prévu que :

- Les notaires vérifient, lors de chaque transaction immobilière, que la copropriété est bien immatriculée, et que les données, notamment financières (exemple : budget prévisionnel, montant des impayés), sont à jour. Si ce n'est pas le cas, et en vue de ne pas « bloquer » la transaction, le notaire procédera à l'immatriculation d'office de la copropriété. Il effectuera également les démarches pour les immeubles neufs et ceux mis en copropriété.
- Le défaut d'immatriculation ou d'actualisation des données donne lieu à une amende et à une astreinte à l'encontre du syndic.
- Les subventions des autorités publiques soient conditionnées à l'immatriculation de la copropriété et à l'actualisation des données la concernant.

Article 24 : Calendrier d'application de l'obligation d'immatriculation,

Afin de permettre la montée en charge progressive de ce registre un calendrier est prévu à l'article 24. L'obligation d'immatriculation est fonction de la taille des copropriétés. La première vague, celles de plus de 200 lots, soit un peu plus de 2500 copropriétés, devant être immatriculée avant le 31 décembre 2016. A compter de cette même date la totalité des immeubles neufs et des immeubles mis en copropriété devront être immatriculés dès la publication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division au fichier immobilier et ce, quel que soit le nombre de lots.

Article 25 : L'amélioration de l'information des acquéreurs de lots de copropriété,

Le rapport remis en 2012 par M. Dominique Braye, président de l'Agence nationale de l'habitat, évoque les difficultés des copropriétés qui peuvent être dues à la non compréhension, par les acheteurs de lots en copropriétés, de leurs obligations en tant que copropriétaires. Pour cette raison le projet de loi crée un titre II au sein du livre VII intitulé « Information des acquéreurs » comprenant un chapitre unique qui contient les dispositions particulières relatives à la vente d'immeubles et de lots soumis à ce statut.

L'article 25 a en particulier pour objet de renforcer la protection des acquéreurs en prévoyant que les annonces immobilières mentionnent explicitement que le bien est situé dans une copropriété, indiquent le nombre de lots, le montant moyen annuel de charges payées par le vendeur, le montant des sommes versées au fonds de prévoyance, et attachées au lot, et le cas échéant, informent l'acquéreur sur les procédures en cours dont la copropriété fait l'objet : plan de sauvegarde ou syndicat placé sous administration provisoire,.

Il prévoit également une liste de documents à annexer obligatoirement à la promesse de vente, ou à défaut, à l'acte authentique de vente lors d'une transaction immobilière. Ces documents, qui comprennent la fiche synthétique de la copropriété, portent notamment sur la situation financière de la copropriété et l'état de son bâti.

Pour garantir le respect de cette disposition le délai de rétractation ou de réflexion est prolongé tant que ces documents ne sont pas communiqués à l'acquéreur, à l'exception du diagnostic technique qui, s'il est en cours, bloquerait sans motif la transaction du fait de son délai de réalisation.

Article 26 : L'amélioration de la gouvernance des copropriétés et la clarification des relations entre syndic et syndicat de copropriétaires

L'article 26 concerne le renforcement du rôle pivot des syndics pour prévenir la dégradation des copropriétés et contient des mesures destinées à clarifier leurs responsabilités et celles des copropriétaires dans la bonne gouvernance des copropriétés. Il instaure notamment deux comptes séparés au nom du syndicat des copropriétaires, l'un au titre du budget prévisionnel, l'autre au titre du fonds de prévoyance instauré par le projet de loi.

Le I de l'article 26 prévoit une modification du deuxième alinéa de l'article 17 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis en posant le principe du maintien du syndic provisoire désigné lors de la mise en copropriété uniquement suite à une décision de l'assemblée générale des copropriétaires et après une mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndics.

Cette mesure est destinée à apporter toute transparence dans la désignation du premier syndic de copropriété et éviter que ce dernier ne soit en quelque sorte un syndic « de complaisance » émanant du promoteur ayant construit l'immeuble. Cette mesure de maintien après mise en concurrence préalable est également de nature à garantir le caractère professionnel et indépendant du syndic.

Le II de l'article modifie profondément l'article 18 en ce qu'il prévoit notamment la suppression de toute dérogation à l'obligation de l'instauration du compte séparé tant pour les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat des copropriétaires que pour l'alimentation du fonds de prévoyance prévu à l'article 217. Le syndic pourra choisir l'établissement bancaire dans lequel sont ouverts ces comptes, l'assemblée générale des copropriétaires pouvant toutefois décider, par un vote à la majorité de l'article 25, d'ouvrir ces comptes dans l'établissement bancaire de son choix.

L'existence de comptes séparés obligatoires, sans possibilité de dispense, permettra de remédier au risque encouru par les syndicats de copropriétaires de voir disparaître les fonds mandants au profit du syndic ou de ses créanciers à l'occasion de difficultés financières ou d'une procédure collective.

De surcroît, lorsque le syndicat de copropriétaires entend faire jouer la garantie financière de son syndic, il lui appartient en l'état du droit de rapporter la preuve de ce que la créance dont il réclame le paiement au garant est certaine, liquide et exigible. Cette preuve peut être particulièrement difficile à apporter lorsque les fonds du syndicat sont confondus sur le compte du syndic avec ceux de plusieurs autres, ce qui peut faire obstacle à la mise en œuvre de la garantie financière.

L'obligation d'ouvrir des comptes séparés sera donc de nature à faciliter le remboursement aux copropriétaires par le garant des fonds dont ils ont confié la gestion à un syndic en cas de défaillance de ce dernier.

L'obligation d'ouvrir des comptes séparés permettra également à chaque syndicat de copropriétaires d'avoir systématiquement connaissance, par l'intermédiaire d'un relevé de compte périodique, des mouvements de fonds réalisés par le syndic.

La systématisation de l'ouverture de deux comptes séparés sera, par ailleurs, un vecteur de pacification non négligeable des relations parfois tendues pouvant exister entre les syndicats de copropriétaires et leur syndic.

Ce II clarifie les relations entre le syndic et le syndicat. Ainsi, il impose aussi au syndic d'établir le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical, afin de conforter la légitimité du conseil syndical dans la procédure budgétaire.

Toujours dans un souci de clarification et de transparence financière, un syndic de copropriété ne pourra plus avancer des fonds à un syndicat de copropriétaires. Seul le syndic provisoire conserve cette possibilité car ce dernier n'a pas encore eu la faculté de faire voter des appels de fonds.

Si l'assemblée générale conserve son droit de révoquer le syndic, ce dernier ne peut renoncer à son mandat sans avoir respecté un préavis. Ceci pour éviter une déstabilisation de la copropriété dans sa gestion et de laisser le temps au conseil syndical des copropriétaires de préparer la désignation du nouveau syndic.

Il est également prévu dans cet article de modifier la durée des contrats de syndic. Actuellement, la durée des contrats de syndic, fixée par l'article 28 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, est au maximum de trois ans, sans durée minimale. Il est proposé de fixer une durée minimale de deux ans et d'allonger la durée maximale à quatre ans.

Cette mesure sera de nature à stabiliser le mandat du syndic et à éviter qu'à chaque assemblée générale de copropriétaires soit inévitablement abordée la question du renouvellement du contrat de syndic ce qui ne manque pas de peser sur les débats et d'en allonger la durée, au détriment d'autres questions importantes pour la gestion de la copropriété.

Le III de l'article qui modifie l'article 18-1 A prévoit que la rémunération des syndicats soit désormais déterminée de manière forfaitaire, une rémunération spécifique complémentaire pouvant toutefois être perçue dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat à l'occasion de prestations particulières.

Cette mesure posant le principe de la forfaitisation des prestations courantes, les prestations particulières étant désormais définies par décret permettra de mettre un terme à la pratique de certains syndicats d'inclure dans les prestations particulières des prestations qui relèvent clairement des prestations courantes.

Cette clarification des prestations et honoraires des syndicats de copropriété, grâce à une meilleure transparence et à l'instar de l'obligation des comptes séparés, sera, de surcroît, de nature à restaurer le climat de confiance entre les copropriétaires et les syndicats de copropriété.

Le IV de l'article qui remplace les dispositions de l'article 18-1, modifie les modalités de mise à la disposition des copropriétaires par le syndic des pièces justificatives des charges de copropriété avant la tenue de l'assemblée générale.

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment les factures, les contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges, sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic.

La détermination des modalités de mise à la disposition des copropriétaires par le syndic des pièces justificatives des charges devra être précisée par décret en Conseil d'Etat.

Le V de l'article modifie le deuxième alinéa de l'article 21 en imposant au conseil syndical de mettre en concurrence plusieurs projets de contrats de syndic avant la tenue de l'assemblée générale à l'occasion de laquelle le syndic sera désigné si la révocation ou le non renouvellement de son contrat sont envisagés.

Le conseil syndical est en revanche déchargé de cette obligation lorsqu'il existe des circonstances locales ou propres à la copropriété qui justifient de ne pas procéder à la mise en concurrence. Dans ce cas, une information est faite par le syndic aux copropriétaires dans un

délai leur permettant de produire des projets de contrats de syndic en vue de leur inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Le conseil syndical est en tout état de cause consulté sur l'ensemble des contrats de syndic avant leur examen par l'assemblée générale. Lorsque le syndicat de copropriétaires ne dispose pas d'un conseil syndical, la mise en concurrence n'est pas obligatoire.

Le VI de l'article qui modifie l'article 19-1 de la loi de 65 a pour objet de prévoir que les cotisations au fonds de prévoyance créé à l'article 14-2 de la loi de 65 ainsi que les frais de procédure et d'avocat mis à la charge d'un copropriétaire condamné sont garanties, comme les provisions pour charges, par le privilège spécial prévu par l'article 2374 du code civil.

Le VII de l'article, qui modifie l'article 19-2 de la même loi, prévoit que les cotisations au fonds de prévoyance sont exigibles dans les mêmes conditions que les provisions pour charges. Il prévoit également que, lorsque l'assemblée générale est appelée à voter pour autoriser le syndic à agir en justice pour obtenir la saisie d'un lot d'un copropriétaire débiteur, la voix du copropriétaire concerné n'est pas prise en compte dans le décompte de la majorité afin de ne pas bloquer le lancement des procédures.

Le VIII de l'article qui complète l'article 20 de la même loi prévoit que le notaire vérifie, préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente que l'acheteur, personne physique ou dirigeant social ou associé d'une société, ou leurs conjoints ou partenaires liés par eux par un pacte civil de solidarité, n'est pas copropriétaire dans la même copropriété, et s'il l'est, qu'il n'est pas en situation d'impayé.

Cette vérification est faite auprès du syndic qui est tenu de délivrer un certificat de moins d'un mois l'attestant. S'il est en impayé l'acheteur dispose de 30 jours pour régler sa dette à compter de la notification aux parties, par le notaire, de l'impossibilité de conclure la vente. Si aucun certificat n'est produit et qu'un avant contrat a été signé, celui-ci est réputé nul et non venu aux torts de l'acquéreur.

Le IX de l'article qui modifie l'article 22 précise la désignation expresse du mandataire par son nom ou s'il est membre du conseil syndical, par son nom ou sa fonction au sein de ce dernier, ceci dans un souci de plus grande clarté et transparence. Il facilite également la gouvernance de la copropriété en organisant la représentation des syndicats secondaires à l'assemblée générale du syndicat principal et celle du syndicat des copropriétaires à l'assemblée générale des associations syndicales libres dont le syndicat fait partie.

Article 27 : Le diagnostic global et la réalisation des travaux d'entretien et de rénovation de la copropriété

L'article 27 crée un titre III au sein du livre VII du code de la construction et de l'habitation intitulé « Entretien, conservation et amélioration des immeubles relevant du statut de la copropriété » qui contient un chapitre unique relatif au diagnostic technique global. Il a pour objet d'instaurer un diagnostic technique obligatoire pour les copropriétés qui devra être révisé tous les 10 ans et qui comportera quatre volets, un relatif aux parties communes et équipements communs, un état de la situation au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation, une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble et un diagnostic de performance énergétique ; l'audit énergétique instauré par le Grenelle II satisfaisant cette dernière obligation.

Ce diagnostic est le premier élément du triptyque recommandé par le rapport de M. Braye ; le deuxième est un fonds de travaux, dont la création sous le nom de fonds de prévoyance est

également prévue par ce projet de loi par modification de l'article 14-2 de la loi de 1965. Ce fonds est destiné à recueillir les cotisations obligatoires des copropriétaires afin de financer le plan pluriannuel des travaux, 3^{ème} élément du triptyque, qui découlera du diagnostic. Les travaux recommandés seront intégrés au carnet d'entretien.

Le présent article a donc également pour objet de prévoir que le syndic présente à l'ordre du jour de chaque assemblée générale postérieure à la réalisation du diagnostic, la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux.

Il est prévu de rendre ce diagnostic progressivement obligatoire en commençant par les copropriétés de plus de 200 lots, à compter du 1^{er} janvier 2017.

Enfin l'article prévoit que, dans le cadre des procédures relatives aux polices spéciales de l'habitat, les autorités publiques concernées pourront faire exécuter d'office ce diagnostic.

Article 28 : Modification des règles de majorité des travaux en copropriété,

L'article 28 a pour objet de faciliter la réalisation des travaux de conservation des immeubles, notamment en aménageant les règles de majorité, en vue de prévenir la dégradation des copropriétés.

Le I de l'article a pour objet d'instaurer, en insérant un article 8-2 dans la loi de 65, une fiche synthétique de la copropriété dont le contenu sera normé par décret et qui sera mise à disposition par le syndic des copropriétaires et de tout nouvel acquéreur.

Le II contient des dispositions d'adaptation de l'article 9 de la loi de 65 pour tenir compte de la modification des règles de majorité prévues par le VI et le IX de l'article. Il clarifie le fait que, pour la réalisation de tous les travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives, le syndicat est maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

Le III modifie l'article 10 de la loi de 65 en prévoyant que les copropriétaires sont tenus de cotiser au fonds de prévoyance instauré au V en tant qu'ils sont tenus de participer aux charges de la copropriété.

Le IV modifie l'article 10-1 de la loi de 65 pour ajouter les frais d'avocat à la liste des frais exposés par le syndicat pour le recouvrement d'une créance à l'encontre d'un copropriétaire, frais qui sont exclusivement, par dérogation aux dispositions de l'article 10, à la charge du copropriétaire débiteur.

Le V instaure un fonds de prévoyance alimenté par des cotisations obligatoires des copropriétaires, d'un montant minimal de 5% du budget prévisionnel. Ce fonds a vocation à financer les travaux prescrits par les lois et règlements, les travaux d'entretien et de conservation des parties communes et des équipements communs autres que ceux de maintenance ainsi que les travaux d'économie d'énergie et de réduction des gaz à effet de serre.

Les cotisations versées à ce fonds sont attachées au lot et donc définitivement acquises au syndicat.

Les VI, VII, VIII et IX de l'article revisitent les types de travaux et de décisions prévus aux articles 24, 25, 25-1 et 26 qui traitent des règles de majorité que doivent respecter les votes de l'assemblée générale ; l'objectif poursuivi étant de faciliter les dits travaux et décisions, les règles de majorité sont assouplies comme mentionné ci-dessous.

Le VI modifie l'article 24 de la loi de 65 qui prévoit les modalités les plus souples de vote de l'assemblée générale, la règle de majorité étant celle des copropriétaires présents ou

représentés. Il prévoit que cette règle est désormais applicable pour les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble et à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, les modalités de réalisation des travaux rendus obligatoires par les lois et décrets, les modalités de réalisation des travaux prescrits par les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale dans le cadre des opérations de restauration immobilière prévues à l'article L. 313-4-2 du code de l'urbanisme, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite et l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité, et enfin les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires.

Le VII modifie l'article 25 de la loi de 65 qui prévoit la règle de majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires, qu'ils soient ou non présents ou représentés. Sont supprimés tous les domaines pour lesquels la règle de majorité à l'article 24 est instaurée et sont ajoutés deux domaines qui sont prévus, dans la réglementation actuelle à l'article 26 qui prévoit les règles les plus restrictives de vote. Il s'agit de l'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration et la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau.

Le VIII ajoute un alinéa à l'article 25-1 de la loi de 65 qui prévoit que, dans certaines conditions, les travaux et décisions relevant de l'article 25 peuvent être prises à la majorité prévue à l'article 24. Cet alinéa a pour objet de préciser que cette disposition n'est pas applicable aux nouvelles décisions ajoutées à l'article 25 par le projet de loi. En effet, dans la mesure où les décisions concernant notamment les travaux d'amélioration peuvent avoir des conséquences financières importantes pour les copropriétaires, la majorité de l'article 25 doit être respectée pour impliquer tous les copropriétaires.

Le IX et le X qui modifient respectivement les articles 26 et 30 de la loi de 65 tiennent compte des modifications de règles de majorité effectuées aux articles 24 et 25 par les VI et VII susmentionnés.

Le XI modifie l'article 28 de la loi de 65 relatif à la division des copropriétés.

Afin de faciliter la division de syndicats il prévoit une organisation de la répartition des dettes et des créances du syndicat d'origine, règle qui n'existait pas jusqu'à présent et constituait un obstacle à la division de syndicats.

Par ailleurs, en vue de faciliter la gouvernance des ensembles immobiliers complexes il prévoit la possibilité d'instaurer une division en volumes. Afin de contenir les dérives possibles plusieurs dispositions encadrent cette possibilité : d'une part elle ne peut en aucun cas être employée pour les bâtiments uniques, d'autre part elle n'est ouverte que si cet ensemble immobilier comporte « 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 ».

Après division, la décision de constituer une union de syndicats pour la création, la gestion et l'entretien d'équipements communs à usage collectif est prise à la majorité de l'article 25 et, afin d'éviter un retrait unilatéral préjudiciable à l'un des membres du syndicat membre, les statuts de cette union peuvent prévoir qu'il est interdit à ses membres de s'en retirer.

Chapitre 2 : moderniser et renforcer les procédures de redressement des copropriétés en difficulté

Les dispositions prévues par le projet de loi s'inspirent du rapport de M. Braye, mais également des rapports de M. Pierre Sallenave, directeur de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine et du sénateur Claude Dilain, respectivement consacrés aux copropriétés en difficultés de Clichy-sous-Bois et aux copropriétés très dégradées.

La section 1 est relative au mandataire ad hoc.

Article 29

L'article 29 du projet de loi réforme la procédure d'alerte ou de « mandataire ad hoc » qui a vocation à être mise en place dès lors qu'un pourcentage de 25 % d'impayés de charges est constaté par le syndic. Cette disposition, introduite par la loi n°2009-323 du 25 mars 2009, n'est pas remise en cause. Les raisons pour lesquelles elle a été peu utilisée ont été analysées et ont conduit à proposer les modifications suivantes en vue d'améliorer son efficacité pour redresser la copropriété dès l'apparition des premiers impayés.

Le I modifie l'article 29-1A de la loi de 65 qui prévoit la nomination par le juge d'un mandataire chargé d'établir, selon les dispositions prévues à l'article 29-1B, dans un délai de 3 mois un rapport portant notamment sur la situation financière du syndicat, l'état de l'immeuble et faisant des préconisations pour établir l'équilibre financier. Il est prévu d'une part, un seuil de déclenchement plus bas, fixé à 15% au lieu de 25%, pour les copropriétés de plus de 200 lots dont le redressement est plus difficile et d'autre part, d'étendre les possibilités de saisine en les élargissant aux communes et EPCI ainsi qu'au préfet et au procureur de la République.

Le II modifie l'article 29-1B en vue de répartir l'imputation des frais de rémunération du mandataire. Afin d'inciter les syndics et les créanciers à utiliser cette procédure avant que les difficultés ne deviennent irrémédiables il est explicitement prévu que, sauf en cas de manquements ou de litiges, ces frais ne leur sont pas imputables.

Par ailleurs il articule les procédures de mandataires ad hoc et d'administration provisoire en prévoyant que le mandataire puisse, s'il constate d'importantes difficultés financières et de gestion, saisir le juge aux fins de désignation d'un administrateur provisoire.

Il dispose que le syndic est tenu de fournir tous les documents demandés par le mandataire nécessaires à sa mission, organise les modalités de suivi par le syndic des préconisations du rapport et prévoit que, le cas échéant, le juge puisse être saisi par les parties à l'origine de la procédure en vue de la désignation d'un administrateur provisoire.

Le III crée un article 29-1C qui clarifie les personnes physiques ou morales qui peuvent être désignées comme mandataire ad hoc. Ce sont les administrateurs judiciaires et des personnes justifiant d'une qualification particulière et remplissant des conditions qui seront définies par décret. Le même article fixe les conditions déontologiques qui s'appliquent à la fonction de mandataire ad hoc.

La section 2 organise la réforme de l'administration provisoire et met en place de nouveaux outils à disposition des administrateurs sous contrôle du juge.

Article 30

L'article 30 modifie l'ensemble de la procédure d'administration provisoire.

Le I modifie l'article 29-1 de la loi de 65 en étendant aux maires et aux présidents des EPCI ainsi qu'au mandataire ad hoc, les possibilités de saisine du juge en vue de la désignation d'un administrateur provisoire.

Comme pour la procédure de désignation du mandataire ad hoc, les modalités d'intervention sont fixées, des personnes physiques ou morales justifiant d'une qualification particulière et remplissant des conditions définies par décret peuvent être désignées comme administrateur provisoire par décret. Des conditions déontologiques sont également prévues.

Enfin, afin de donner plus de possibilités d'intervention aux élus locaux, la mission de l'administrateur provisoire peut être modifiée, à tout moment, sur demande du maire ou du président de l'EPCI alors qu'aujourd'hui seuls l'administrateur provisoire lui-même, les copropriétaires, le procureur ou le préfet peuvent effectuer cette demande.

Le II remplace les articles 29-2 à 29-6 de la loi de 65 par cinq articles qui instaurent la possibilité d'une administration provisoire renforcée. Celle-ci, définie à l'article 29-2 de la loi de 65, consiste à ce que l'administrateur conclue une convention avec un opérateur qui peut être un établissement public d'aménagement, local ou national, l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne (AFTRP), une société publique locale d'aménagement un bailleur social, une société d'économie mixte. Cette convention prévoit les missions de l'opérateur, notamment la maîtrise d'ouvrage d'un programme de travaux défini par l'administrateur, la mise au point du plan de financement ainsi que les modalités de sa rémunération. Elle est homologuée par le juge pour garantir les droits des copropriétaires.

L'article 29-3 précise les conditions d'exécution de la convention et prévoit notamment que lorsque la copropriété est redressée, le syndic peut conclure un avenant en vue confier à l'opérateur des travaux supplémentaires qui seraient votés par l'assemblée générale.

L'article 29-4 prévoit que la rémunération de l'opérateur par les copropriétaires occupants puisse être ouvrir droit à l'allocation de logement.

L'article 29-5 dispose que l'ordonnance de désignation est adressée, outre aux copropriétaires, aux diverses parties prenantes. Les rapports de l'administrateur provisoire peuvent leur être adressés, sur demande, par le greffe du tribunal.

Afin de faciliter le travail de l'administrateur provisoire **l'article 29-6** prévoit que l'ordonnance qui le désigne emporte suspension pendant une période de 12 mois, pouvant être prorogée jusqu'à 30 mois, de l'exigibilité des créances ayant leur origine antérieurement à cette désignation. Il prévoit également que le juge, sur demande de l'administrateur provisoire puisse prononcer la résolution d'un contrat ou ordonner la poursuite de l'exécution du contrat.

Le III insère, après l'article 29-6 de la loi de 65, huit articles ayant pour objet de donner de nouveaux outils à l'administrateur provisoire sous contrôle du juge.

L'article 29-7 organise la procédure de recensement des créanciers, par l'administrateur, afin d'établir l'état des dettes du syndicat.

L'article 29-8 prévoit l'établissement, par l'administrateur, du plan d'apurement des dettes d'une durée de cinq ans prorogeable qui est homologué par le juge et s'impose aux créanciers.

Afin de diminuer la dette du syndicat **l'article 29-9** ouvre la possibilité à l'administrateur, autorisé par le juge, de céder des actifs du syndicat, tels que des locaux ou du foncier, et de modifier en conséquence le règlement de copropriété.

L'article 29-10 prévoit que l'administrateur provisoire évalue le montant des dettes irrécouvrables et puisse en demander l'effacement, partiel ou total, au juge.

Afin de créer des entités dont la gestion sera soutenable, **l'article 29-11** prévoit que le juge, sur proposition de l'administrateur provisoire, puisse prononcer la constitution d'un ou de plusieurs syndicats secondaires.

L'article 29-12 dispose que l'administrateur provisoire peut être autorisé par le juge à modifier le règlement de copropriété afin de tenir compte de travaux concourant au redressement de la copropriété et modifiant la répartition des charges. Il peut aussi, afin de diminuer les charges de la copropriété, être autorisé à céder à titre gracieux à la commune ou à l'EPCI des terrains ou des locaux ou équipements communs pouvant relever d'une gestion publique.

L'article 29-13 dispose que l'administrateur peut être autorisé par le juge à suspendre les versements au fonds de prévoyance lorsque l'immeuble fait l'objet d'un plan de sauvegarde afin de diminuer les charges des copropriétaires. Il peut aussi être autorisé à utiliser les sommes déposées sur le fonds de prévoyance pour, de manière dérogatoire, permettre la gestion courante ou engager des actions visant au redressement de la copropriété.

Enfin, en vue d'améliorer l'articulation entre les procédures judiciaires et administratives **l'article 29-14** prévoit que l'administrateur provisoire peut demander au préfet d'initier un plan de sauvegarde, qu'il est membre de la commission d'élaboration du plan, qu'il peut signer toute convention avec les personnes publiques en vue de l'obtention de subventions au syndicat des copropriétaires et qu'il peut demander que sa mission soit modifiée compte tenu du plan ou au contraire que le plan soit modifié compte tenu de sa mission.

La section 3 du chapitre 2 du projet de loi prévoit les procédures permettant d'améliorer le traitement des copropriétés très dégradées.

Article 31

L'article 31 crée un titre IV au nouveau livre VII du code de la construction et de l'habitation intitulé « Traitement des copropriétés dégradées » comportant un chapitre unique visant notamment à donner la définition des opérations de requalification des copropriétés dégradées et comportant deux articles.

L'article L. 741-1 précise les objectifs des opérations de requalification des copropriétés dégradées, leurs périmètres, le cadre conventionnel des relations entre les personnes publiques qui peuvent être à l'initiative de ces opérations, ainsi que les actions pouvant faire l'objet de la convention (portage, accompagnement social des occupants, recours aux dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne, le recours aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat ou le cas échéant, au plan de sauvegarde).

L'article L. 741-2 prévoit que l'Etat puisse déclarer d'intérêt national une opération de requalification dont il définit le périmètre par décret en Conseil d'Etat et dont il peut confier la réalisation à un Etablissement Public Foncier. Cette possibilité n'est ouverte qu'à la condition que l'opération ne puisse être menée par les collectivités locales et leurs groupements et que, à l'intérieur du périmètre envisagé, se situent une ou plusieurs copropriétés en plan de sauvegarde.

Article 32

L'article 32 modifie le code de l'urbanisme.

Le 1° crée un article L. 321-1-1 qui prévoit que les établissements publics fonciers puissent mener des opérations de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national. Il prévoit également que, pour ce faire, l'établissement public foncier d'Ile de France (EPFIF) puisse

bénéficiaire du concours de l'AFTRP selon des modalités fixées par une convention entre les deux établissements.

Le 2° prévoit que l'AFTRP puisse mener des opérations de requalification de copropriétés dégradées et apporter son concours à l'EPFIF.

Enfin le 3° précise que les sociétés publiques d'aménagement peuvent également mener des opérations de requalification de copropriétés dégradées, comme les bailleurs sociaux et les sociétés d'économie mixte ; les dispositions législatives correspondantes figurent dans le chapitre dédié aux compétences de ces organismes.

Article 33

L'article 33 modifie le code général des impôts à l'article 1607ter en prévoyant que la taxe spéciale d'équipement (TSE) puisse être utilisée pour du portage immobilier, notamment dans le cadre des opérations de requalification de copropriétés dégradées. Toutefois cet emploi est limité à un montant de 5€ par habitant. Il abroge également l'article relatif à l'établissement public foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur qui relèvera ainsi du même article que les autres EPF.

Article 34

L'article 34 modifie les chapitres II et III du titre V de la première partie du code de la construction et de l'habitation en vue d'adapter les dispositifs de démembrement, respectivement le bail à réhabilitation et le bail dans le cadre d'une convention d'usufruit, au fonctionnement des copropriétés dégradées.

Le I concerne le bail à réhabilitation. Il crée notamment un article L. 252-1-1 qui prévoit que le mandataire commun en cas de démembrement, prévu à l'article 23 de la loi de 65, est le preneur et que si celui-ci est preneur de plusieurs lots il puisse, par dérogation aux dispositions de l'article 22 de la loi de 65, disposer de plus de trois délégations de vote des bailleurs afin de « peser » sur la gouvernance de la copropriété. Par ailleurs le contrat de bail prévoit la répartition des charges pendant la durée et à la fin du contrat.

L'article L. 252-4 organise la procédure en fin de contrat de bail en prévoyant explicitement, ce qui n'est pas le cas actuellement, que le bailleur puisse être un propriétaire occupant.

Le II concerne le bail dans le cadre de la convention d'usufruit et prévoit des dispositions analogues à celles relatives au bail à réhabilitation.

Le III prévoit que l'article 23 de la loi de 1965 fasse référence au concept général de démembrement du droit de propriété au lieu d'usufruit afin de prendre en compte le bail à réhabilitation.

Article 35

L'article 35 refonde le plan de sauvegarde, procédure administrative « lourde » de redressement des copropriétés, instaurée par la loi du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville et prévue aux articles L. 615-1 à 5 du code de la construction et de l'habitation.

Les 1°, 2° et 3° réécrivent respectivement les articles L. 615-1 à 3.

L'article L. 615-1 précise les conditions du recours au plan de sauvegarde et organise l'articulation entre les personnes publiques et le syndicat des copropriétaires. Il prévoit les cas où le maire ou le président de l'EPCI saisissent le juge aux fins de nommer un administrateur provisoire.

L'article L. 615-2 précise les mesures que peut prévoir le plan de sauvegarde, leur échéancier de mise en œuvre ainsi que leur financement. Il prévoit également la nomination d'un coordonnateur nommé par le préfet chargé de veiller au déroulement du plan. Enfin il prévoit une évaluation du plan, et son éventuelle prorogation, si nécessaire, par période de deux ans.

L'article L. 615-3 décrit la composition de la commission et prévoit le fait que le préfet puisse en confier la présidence au maire ou au président de l'EPCI lorsque l'une de ces autorités est à l'initiative du plan.

Le 4° qui crée un article **L. 615-4-2** précise que le syndic est tenu de mettre à la disposition des autorités publiques les documents nécessaires à l'élaboration, la mise en œuvre et l'évaluation du plan.

Article 36

L'article 36 insère un alinéa à l'article L. 313-4-2 du code de l'urbanisme en vue d'améliorer la mise en œuvre des opérations de restauration immobilière dans les copropriétés. Cet alinéa prévoit que le programme des travaux sur les parties communes est adressé au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic.

La section 4 du chapitre 2 réforme la procédure de carence prévue aux articles L. 615-6 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Article 37

L'article 37 modifie les articles L. 615-6, 7 et 8 et crée les articles L. 615-9 et 10.

Le I modifie l'article L. 615-6 afin d'enrichir le contenu du rapport des experts désignés par le juge sur saisine du maire ou du président de l'EPCI. Il a aussi pour objet d'accélérer la procédure en prévoyant, dès l'assemblée délibérante suivant la saisine, la présentation du projet simplifié d'acquisition publique en vue, soit de la démolition, soit de la réhabilitation, soit de l'expropriation des parties communes telle que prévue à l'article L. 615-9 ainsi qu'une évaluation de son coût et un plan de relogement des occupants en précisant le bénéficiaire de l'expropriation.

Il a également pour objet de préciser que la notification de l'expertise vaut signalement et qu'en conséquence les autorités publiques ont l'obligation de mettre en œuvre les procédures de polices spéciales de l'insalubrité et du péril.

Le même article prévoit, qu'au cours de l'assemblée délibérante suivant l'ordonnance déclarant la carence, le projet simplifié, le cas échéant modifié, est soumis à l'approbation et mis à la disposition du public pendant une durée minimale de 15 jours. L'ordonnance de carence peut aussi prévoir la nomination d'un administrateur judiciaire.

Le II modifie l'article L. 615-7 pour des raisons de clarification et de cohérence avec les modifications faites à l'article L. 615-6.

Le III modifie l'article L. 615-8 pour préciser notamment que l'indemnité d'expropriation tient compte de la valeur des biens appréciée en tenant compte du montant des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble et, le cas échéant, de celui des travaux prescrits par les arrêtés de polices spéciales.

Le IV introduit les articles L. 615- 9 et 10.

L'article L. 615-9 prévoit à titre expérimental, pour une durée de 10 ans et afin d'éviter l'expropriation de la totalité de l'immeuble, la possibilité de n'exproprier que les parties communes au profit de la commune, de l'EPCI ou d'un opérateur désigné par eux. Aux biens privatifs listés dans l'état de division est attaché un droit d'usage des biens d'intérêt collectif en contrepartie duquel les copropriétaires sont tenus de verser une redevance qui ouvre droit, pour les copropriétaires occupants, à l'allocation de logement. Le même article prévoit la possibilité de retour au statut de la copropriété ou l'expropriation totale en cas d'expérimentation non concluante.

L'article L. 615-10 dispose que l'indemnité d'occupation versée à l'expropriant ouvre droit, pour les copropriétaires occupants, à l'allocation de logement qui lui est versée en tiers payant.

Article 38

L'article 38 prévoit que l'opérateur bénéficiaire de l'expropriation des parties communes bénéficie du privilège spécial prévu à l'article 2374 du code civil.

Article 39

L'article 39 modifie l'article 6 de la loi de 65 qui dispose que « les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée » en prévoyant une exception pour l'expropriation des parties communes, dispositif expérimental prévu au code de la construction et de l'habitation.

La section 5 du chapitre 2 comporte l'article 40 qui prévoit des mesures de cohérence.

Chapitre 3 : renforcer la lutte contre l'habitat Indigne

La section 1 a pour objectif de créer les conditions de mise en place d'un acteur unique en vue de simplifier la mise en oeuvre des polices spéciales de l'habitat. La section 2 vise à améliorer la lutte contre les marchands de sommeil grâce, notamment, à l'instauration d'une astreinte administrative.

La section 1 qui comprend l'article 41 permet aux établissements publics de coopération intercommunale de devenir des acteurs uniques de la lutte contre l'habitat indigne en donnant à leurs présidents les prérogatives en matières de police spéciales du logement, détenues d'une part par les maires des communes membres et d'autre part par le préfet.

En matière de prérogatives des maires cette possibilité ne peut être ouverte qu'à la condition que les maires transfèrent au président de l'EPCI leurs prérogatives par décision prise à l'unanimité.

En ce qui concerne les prérogatives du préfet elles sont automatiquement déléguées dès lors que l'EPCI est délégataire des aides à la pierre et que les maires ont transféré leurs compétences au président de l'EPCI.

La section 2 comprend les articles 42 à 44.

Article 42

L'article 42 permet de lutter contre les agissements des marchands de sommeil en faisant vérifier par le notaire, lors des transactions immobilières, que l'acheteur personne physique ou les dirigeants sociaux ou associés de la société se portant acquéreur, ne sont pas condamnés notamment au titre de l'article L. 225-14 du code pénal (soumission d'une personne à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine).

Sauf dans le cas où la personne concernée attestera que le logement est destiné à son occupation personnelle, attestation qui sera adressée à l'administration fiscale, la vente ne pourra se faire et si un avant-contrat de vente a été signé, le versement opéré lors de la signature sera acquis au vendeur.

Article 43

Afin de renforcer la lutte contre l'habitat indigne **l'article 42** instaure la possibilité que les autorités compétentes en matière de police spéciale du logement (le maire et le préfet) décident d'une astreinte fixée à 200 € par jour lorsque des travaux ont été prescrits aux propriétaires de logements ou d'hôtels meublés compromettant la santé (salubrité remédiable) ou la sécurité (péril et sécurité des hôtels meublés) des occupants et qu'ils n'ont pas été exécutés dans le délai prévu par l'arrêté. Cette possibilité est ouverte également pour les arrêtés non suivis d'effet dès lors que l'autorité administrative compétente met à nouveau en demeure le propriétaire des logements concernés.

Le produit de cette astreinte est affecté, outre aux frais de recouvrement et d'instruction, à l'Agence nationale de l'habitat et au fonds d'aide au relogement d'urgence prévu à l'article L. 2335-15 du code général des collectivités locales.

Article 44

L'article 44 permet d'appliquer l'astreinte aux travaux qui ont déjà été prescrits

Article 45

L'article 45 permet de mettre à la charge des propriétaires défaillants, non seulement le coût des travaux mais également le coût de la maîtrise d'ouvrage de ces travaux qui, actuellement, est pris en charge par la puissance publique, que ce soit par la commune ou l'EPCI, ou l'Etat.

Article 46

L'article 46 modifie la procédure relative à l'octroi et au versement de l'allocation logement dans le cas des logements déclarés non-décents afin d'inciter les bailleurs à effectuer les

travaux de mise en conformité, tout en limitant l'impact pour le locataire. Cette procédure ne s'appliquera pas à Mayotte.

La nouvelle procédure décrite au I. prévoit que si un logement fait l'objet d'un constat d'indécence, le droit à l'allocation de logement (AL) est maintenu durant un délai d'un an pour le locataire, mais son versement est différé tant que le propriétaire n'a pas effectué les travaux de mise en conformité. Durant ce délai, le locataire ne s'acquitte que du loyer résiduel (net des AL) sans que cela ne puisse fonder une action du bailleur à l'égard du locataire pour l'obtention de la résiliation du bail. Dès que les travaux sont réalisés, l'aide est reversée au bailleur.

Si les travaux n'ont pas été réalisés à l'issue du délai d'un an, le montant de l'AL conservée par l'organisme payeur pendant un an est définitivement perdu. Le droit à l'AL peut être maintenu par décision de l'organisme payeur et son montant conservé par ce dernier, à titre exceptionnel, pour une durée de 6 mois renouvelable une fois. A l'issue, si les travaux de mise en conformité n'ont pas été réalisés, le bénéfice de l'AL est suspendu, et le montant de l'AL conservée par l'organisme payeur est définitivement perdu.

Si la non-décence de ce même logement est à nouveau constatée alors que celui-ci est occupé par un nouveau locataire bénéficiaire de l'AL, l'allocation de logement peut être maintenue et conservée par l'organisme payeur pour une durée de 6 mois, éventuellement prolongée, à titre exceptionnel sur décision de l'organisme payeur pour une durée de six mois. De même, à l'issue de ce délai de 6 mois, éventuellement prolongé pour 6 mois, le montant de l'AL conservé est perdu et le bénéfice de l'AL est suspendu.

TITRE III

AMELIORER LA LISIBILITE ET L'EFFICACITE DES POLITIQUES PUBLIQUES DU LOGEMENT

Chapitre 1 : Réformer la gouvernance de la Participation des employeurs à l'effort de construction

Article 47

L'article 47 de ce chapitre modifie les dispositions relatives à la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) codifiées au chapitre III du titre Ier du code de la construction et de l'habitation. Il réforme ainsi le fonctionnement et la gouvernance d'Action logement, le réseau qui gère la PEEC (anciennement dénommé « 1% logement »).

Les principales évolutions introduites mettent en œuvre deux orientations majeures formalisées dans la lettre d'engagement mutuel entre l'Etat et les partenaires sociaux membres d'Action logement, signée le 12 novembre 2012, qui définit les engagements respectifs de l'Etat et d'Action logement concernant la participation du réseau à la politique nationale du logement.

La première orientation prévoit le retour à une contractualisation entre l'Etat et Action logement en matière de gestion de l'emploi des fonds issus de la PEEC.

La seconde consiste en un renforcement de l'Union d'économie sociale du logement, renommée Union des entreprises et des salariés pour le logement (UESL), tête de réseau des organismes collecteurs de la PEEC (comités interprofessionnels du logement – CIL), dans son rôle de pilotage du réseau tout en maintenant l'autonomie des organismes collecteurs.

Dans le cadre de la législation actuelle, la nature des aides distribuées au titre de la PEEC, leurs règles d'utilisation et des montants qui leur sont annuellement consacrés sont définie, après concertation, au niveau règlementaire.

Le nouveau régime prévoit une définition de ces éléments par une convention quinquennale établie entre l'Etat et l'UESL. La convention déterminera également un montant maximal des frais de fonctionnement du réseau.

Le projet de loi encadre certaines conditions d'application de la convention, en prévoyant une prorogation de la convention en cours en l'absence d'accord sur un nouveau cadre conventionnel, ainsi que le recours à une commission arbitrale chargée de prendre les dispositions nécessaires en cas de différend relatif à l'application ou au respect de la convention.

Parallèlement, les prérogatives des représentants de l'Etat sont renforcées dans les instances de décision de l'union et des associations satellites du mouvement, l'Association foncière logement (AFL) et l'Association pour l'accès aux garanties locatives (APAGL). Ces évolutions permettent de respecter l'engagement d'un retour à une définition contractuelle des emplois de la PEEC, à simplifier et assouplir sa gestion, tout en conférant à l'Etat des moyens de suivi et de contrôle du respect des engagements pris à travers la convention.

En matière de gouvernance du réseau Action logement par l'UESL, l'objectif des évolutions proposées est de donner à l'union des moyens renforcés pour piloter les CIL et leurs filiales, afin notamment de s'assurer de la bonne mise en œuvre de la convention quinquennale, en matière d'emploi des fonds, de gestion financière et de territorialisation de l'activité.

Ainsi, les dispositions envisagées confient à l'union une mission de garantie de l'équilibre entre les ressources et les emplois et de la liquidité du réseau, d'animation de la politique de gestion des risques et de suivi et évaluation de la gestion des CIL.

De nouveaux outils lui seront confiés à cette fin, lui permettant de fixer aux CIL des objectifs de distribution d'emplois assortis de potentielles pénalités financières, de prendre directement des participations dans certains organismes dans le respect d'un principe de subsidiarité, et d'avoir les moyens de mieux maîtriser les risques comptables et financiers du réseau notamment en pouvant procéder à des opérations de trésorerie entre les différents CIL et les associations satellites du réseau (AFL et APAGL). Certaines de ces compétences sont étendues aux filiales des CIL.

D'autres modifications sont apportées afin de renforcer la solidité et la cohérence financière d'Action logement : outre les opérations de trésorerie opérées par l'UESL, l'évolution du cadre comptable du réseau vers un cadre globalisé et l'affirmation expresse d'une solidarité dans le remboursement des emprunts réalisés par l'union au nom du réseau. Pour simplifier le système de collecte de la PEEC, l'agrément à collecter des organismes HLM sera supprimé. Enfin, les compétences des organismes de contrôle de la PEEC et du secteur du logement social sont étendues afin de prendre en compte l'interdépendance des deux secteurs.

Article 48

L'**article 48** prévoit les dispositions transitoires relatives à l'application de certaines de ces mesures, notamment la suppression de l'agrément à collecter des organismes HLM et les nouvelles obligations comptables auxquelles sont soumis les organismes du réseau, ainsi que la suppression de la participation de l'UESL à la gouvernance de l'agence nationale de l'habitat.

Chapitre 2 : Améliorer le contrôle du secteur du logement social

Article 49

L'**article 49** étend les compétences respectives des organismes de contrôle du secteur de la participation des employeurs à l'effort de construction et du secteur du logement afin de prendre en compte l'interdépendance des deux secteurs. L'Agence nationale de la participation des employeurs à l'effort de construction (ANPEEC) pourra désormais contrôler les filiales HLM sous contrôle des CIL, et l'organisme de contrôle du logement social pourra, dans le cadre du contrôle d'une SA HLM du réseau Action Logement, effectuer un contrôle sur pièces au sein des bureaux du CIL la contrôlant.

Chapitre 3 : Améliorer la réglementation des organismes de logement social

La construction historique des organismes de logement social, qui a permis à ce secteur de s'adapter, selon les époques, aux besoins de la population, a laissé apparaître au fil du temps des différences réglementaires qu'il convient de rectifier pour des opérateurs qui poursuivent le même objet social. Il peut en résulter un manque de lisibilité et un sentiment de complexité.

Les dispositions du présent chapitre ont donc pour vocation à harmoniser et de sécuriser le cadre d'action des organismes de logement social, notamment dans un contexte européen de plus en plus exigeant.

Les modifications apportées à la gouvernance et aux modalités de fonctionnement de la caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) répondent à la même logique.

Section 1 : Moderniser les dispositifs législatifs relatifs au logement social

Article 50

L'article 50 prévoit la possibilité à titre subsidiaire pour les bailleurs sociaux de louer à des organismes agréés, à des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et à des centres d'hébergement d'urgence des logements conventionnés qui seront utilisés en tant que places d'hébergement et de construire des établissements d'hébergement. Il précise la nature du statut de l'occupant.

Il élargit les compétences des bailleurs sociaux pour leur permettre d'intervenir dans le cadre des nouveaux outils de traitement des copropriétés dégradées créés par la présente loi. Sous réserve de disposer des garanties financières des collectivités territoriales qui les sollicitent, ils sont ainsi rendus compétents pour :

- acheter, gérer et réhabiliter des logements en copropriété dégradée dans le cadre des opérations de requalification de copropriétés dégradées créées par la présente loi ;
- assister les administrateurs provisoires dans la réalisation des travaux en copropriété dégradée en assurant la maîtrise d'ouvrage des travaux et en intervenant comme tiers-financier dans le cadre de la procédure d'administration renforcée créée par la présente loi ;
- dans le cadre de l'expérimentation lancée par la présente loi, gérer et entretenir les parties communes expropriées suite à l'aboutissement d'une procédure de carence à l'encontre d'un syndicat de copropriétaires.

Il autorise les organismes d'habitation à loyer modéré à participer au capital des sociétés d'habitat participatif qui leur ouvrira un droit de jouissance sur un nombre de logements fixé à proportion de cette participation. Ces sociétés sont ajoutées à la liste des structures au profit desquelles un organisme d'habitation à loyer modéré peut intervenir à titre de prestataire de services.

Article 51

L'article 51 inscrit dans le code de la construction et de l'habitation une référence explicite à la décision du 20 décembre 2011 de la Commission relatif à la compatibilité des aides d'État octroyées aux organismes HLM au titre des compensations de service public. En effet, l'article 4 de 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'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général, prévoit que le mandat contienne une référence explicite à cette décision.

Il soumet par ailleurs les sociétés d'économie mixte (SEM) de construction et de gestion de logements sociaux à un agrément pour leurs activités relevant de leur fonction de bailleur social. L'agrément est rendu obligatoire pour les futures créations de SEM de construction et de gestion de logements sociaux à compter de la promulgation de la loi, mais également pour celles existantes avec un délai de deux ans suivant la publication de la présente loi pour qu'elles puissent se mettre en conformité avec cette nouvelle exigence. L'agrément a pour conséquence la transmission, à compter de 2015, des comptes sociaux au ministre chargé du logement et l'affectation du résultat de l'activité de logement social sur un compte isolé ne pouvant être utilisé qu'au financement du logement social ou à la distribution d'un dividende limité au taux du livret A.

Article 52

L'article 52 modifie l'article L. 353-9-3 du code de la construction et de l'habitation. Il prévoit que l'indice de référence des loyers (IRL) pris en compte pour la révision des loyers pratiqués et des redevances pratiquées des logements conventionnés à l'aide personnalisée au logement (APL) sera le même que celui pris en compte pour la révision des loyers et redevances maximums de ces mêmes logements, à savoir l'IRL du 2^{ème} trimestre de l'année précédente.

La modification de l'article introduit deux dérogations à la limitation de la révision des loyers pratiqués à l'IRL des logements appartenant aux SEM : lorsque ces logements sont conventionnés à l'APL ou relèvent d'une convention d'utilité sociale (CUS) sans mise en œuvre d'une remise en ordre des loyers maximums (ROLM), par dérogation au 6^{ème} alinéa de l'article L.445-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Ces dérogations peuvent intervenir pour une partie du patrimoine ayant fait l'objet de travaux ou dans le cadre d'un plan de redressement approuvé par la caisse de garantie du logement social. Dans ces deux cas, la révision des loyers pratiqués s'effectue dans la limite de 5% au-delà de l'IRL du 2^{ème} trimestre de l'année précédente.

Il autorise, pour les logements des SEM relevant d'une CUS avec ROLM, une augmentation annuelle des loyers pratiqués dans la limite de 5% au-delà de l'IRL prévu au I de l'article 17-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sauf accord des associations représentatives des locataires.

Le même article prévoit par ailleurs que l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat soit systématiquement le premier échelon de collectivité de rattachement de l'OPH, y compris pour les organismes créés avant l'ordonnance n°2007-137 du 1^{er} février 2007. Par ailleurs, le préfet de département ou de région pourra à compter du 1^{er} janvier 2017 mettre en demeure l'office et sa collectivité de rattachement d'opérer le changement de collectivité territoriale de rattachement, puis prononcer le rattachement de l'OPH communal à la nouvelle collectivité selon des modalités définies en décret en Conseil d'Etat.

Il liste les bénéficiaires potentiels du boni de liquidation d'un office public de l'habitat dissous. Il ouvre la possibilité d'attribuer une partie du boni à une collectivité territoriale en libre emploi. Afin d'assurer la compatibilité de cette attribution avec les principes gouvernant le service économique d'intérêt général exercé par les organismes HLM, il précise que le montant du boni ne pourra excéder le montant initialement investi par la collectivité dans l'organisme, garantissant ainsi le respect de la destination des aides d'Etat versées à l'organisme HLM dissous. L'introduction d'une règle encadrant la valorisation de la part attribuée à la commune, sur le modèle de la limite existant pour le prix de cession des actions

des sociétés HLM (article L.423-4) obéit au même objectif. Dans ce cadre général, la répartition concrète du boni entre les bénéficiaires pourrait être décidée au cas par cas, en fonction de la situation locale. La rédaction du texte règle le cas où le ministre décide d'affecter le boni de liquidation à la collectivité de rattachement de l'office, sans fermer pour autant la voie à d'autres possibilités.

Il institue un délai de péremption de l'autorisation de vente prévu à l'article L. 443-7 du CCH, qui est de 5 ans sur l'ensemble du territoire et pour toutes les autorisations. La prorogation de ce délai par le préfet est toutefois possible en cas de nécessité justifiée par les circonstances locales

Il soumet la vente des logements appartenant aux organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L.365-2 du CCH et ayant bénéficié d'une aide de l'État aux dispositions des articles L.443-7 et suivants du CCH, à l'exclusion des logements de ces organismes ayant bénéficié de subventions de l'Agence nationale de l'habitat, qui ne constituent pas des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.441-1 du CCH.

Il met en cohérence l'article L. 443-11 du CCH avec l'ordonnance du 8 septembre 2011 qui a transféré les établissements publics d'aménagement dans un nouvel article L.321-14 du code de l'urbanisme.

Article 53

L'article 53 prévoit que la procédure d'autorisation préfectorale pour l'exercice d'un mandat de gérance par un organisme d'habitation à loyer modéré, pour la gestion ou l'acquisition par un organisme d'habitation à loyer modéré pour revendre des logements dans des copropriétés connaissant des difficultés ou pour les souscriptions ou acquisitions de parts ou actions dans des sociétés pouvant réaliser des opérations d'aménagement ou conclure une convention de projet urbain partenarial par un office public de l'habitat ou une société d'HLM est remplacée par une autorisation tacite d'acceptation dans un délai harmonisé de deux mois.

Article 54

L'article 54 prolonge de 5 ans la dérogation à la loi sur la maîtrise d'ouvrage publique en faveur des organismes d'habitation à loyer modéré les autorisant de recourir à la conception-réalisation.

Section 2 : Réformer les missions et procédures de la caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS)

Article 55

L'article 55, article unique de la section 2 du chapitre 3, modifie les dispositions législatives applicables à la caisse de garantie du logement locatif social pour en améliorer le fonctionnement et prendre en compte les dernières évolutions législatives. A cette fin, il introduit un certain nombre de mesures nouvelles et modifie des dispositions existantes.

L'article L 452-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) est modifié de manière à :

- Permettre à la CGLLS d'accéder aux comptes financiers des organismes de logement social dans les mêmes conditions que celles dont bénéficient actuellement le ministre chargé du logement afin de lui donner les moyens de remplir pleinement ses missions, notamment la prévention des organismes en difficulté.
- Etendre la possibilité donnée à la CGLLS de favoriser des actions d'information sur le logement par le financement de l'ANIL.

Le nouvel article L. 452-1-1 du CCH confère à la CGLLS la gestion du Fonds national de développement d'une offre de logements locatifs très sociaux institué par la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013. Par souci de lisibilité, est également transférée dans cet article la disposition concernant le Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement institué par l'article 105 de la loi n°2012-1509 du 29 décembre 2012 de finances pour 2013.

Les III et IV de l'article 336 modifient la composition du conseil d'administration et de la commission de réorganisation pour tenir compte de la loi n°2009-323 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 qui a réformé le régime des agréments des organismes agissant en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées.

L'agrément maîtrise d'ouvrage d'insertion vise à reconnaître la capacité technique et financière de ces organismes et de les faire bénéficier, en contrepartie de cotisations, des dispositifs d'aides de la Caisse de garantie du logement locatif social. La mesure proposée a pour objet de leur reconnaître leur place d'opérateur du logement social et de les faire participer aux différentes instances de la CGLLS. En revanche, le représentant de l'agence nationale pour la rénovation urbaine a été retiré de ces mêmes instances et un représentant supplémentaire de l'Etat est nommé à son conseil d'administration.

Un nouvel article L.452-2-2 du CCH prévient les risques de conflit d'intérêt susceptibles d'intervenir à l'occasion des décisions prises par les instances de la CGLLS en sécurisant la participation des fédérations professionnelles aux décisions afin d'éviter que leurs représentants aient un pouvoir décisionnel sur les affaires les intéressant directement.

Les dispositions des VI et VII de l'article 33-6 visent enfin à renforcer la sécurité juridique des cotisations en précisant certaines données relatives à l'assiette et aux modalités de versement des cotisations, à savoir :

- Supprimer la référence au versement des cotisations au premier trimestre : il est uniquement prévu que les cotisations doivent être versées une fois par an.
- Sous l'angle économique de la capacité contributive des organismes, ajouter aux produits locatifs les indemnités d'occupation,
- Concernant l'assiette des cotisations des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage d'insertion, seuls sont pris en compte les loyers appelés au titre de l'activité relevant de l'agrément. Il en résulte que les logements conventionnés qui ne nécessitent pas cet agrément ne sont pas assujettis aux cotisations et ne peuvent bénéficier des aides de la CGLLS.
- L'année de référence de la cotisation est précisée : il s'agit de la dernière année ou le dernier exercice clos précédant l'année de contribution. Cette précision est apportée pour clarifier la situation des organismes ne clôturant pas leur exercice comptable au 31 décembre.
- La cotisation des SEM et des organismes d'HLM repose sur la même notion de propriété des logements à usage locatif et les logements foyers. Toutefois, la définition différente

qui est donnée pour délimiter le patrimoine assujéti constitue un risque juridique qu'il convient d'écarter. A droit constant, il est dorénavant fait référence au seul droit réel pour définir la propriété du patrimoine assujéti des organismes d'HLM, des SEM et des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage d'insertion.

- Soustraire du calcul de l'autofinancement net servant d'assiette à la part variable de la cotisation additionnelle les donations, dons et legs perçus par les organismes, car il s'agit de ressources qui ne sont pas issues de leur activité de logement social

Chapitre 4 : Elargir les délégations aides à la Pierre

Article 56

Chapitre 5 : rendre plus lisible la législation dans le domaine du logement et de la construction

Article 57

TITRE IV

MODERNISER LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION ET D'URBANISME

L'engagement à construire 500 000 logements par an, dont 150 000 logements sociaux, constitue un objectif prioritaire pour le Gouvernement.

Pour assurer la transition écologique des territoires tout en atteignant cet objectif, la recherche d'un équilibre est nécessaire entre aménagement et développement du territoire, d'une part, et préservation des espaces naturels et agricoles d'autre part,

Le présent projet de loi propose des mesures en matière d'urbanisme visant à accroître l'effort de construction de logements, tout en freinant l'artificialisation des sols et en luttant contre l'étalement urbain.

Il existe plusieurs leviers véritablement efficaces pour concilier ces deux objectifs prioritaires : la rénovation des règles d'urbanisme, une politique d'anticipation foncière, une planification stratégique et des procédures et outils d'aménagement modernisés. Ainsi, faciliter la construction de logements dans des zones déjà urbanisées permet de densifier la ville et d'éviter la consommation d'espace naturel et agricole.

Le Gouvernement souhaite mettre en place, par ce projet de loi, les conditions d'un urbanisme qui réponde aux besoins des habitants, tant en termes de logements, d'accès aux emplois et aux services, de qualité du cadre de vie et de préservation de l'environnement.

Le **titre IV** du projet de loi a pour but de moderniser les documents de planification et d'urbanisme, de mieux les articuler entre eux pour qu'ils répondent aux enjeux de lutte contre l'étalement urbain, d'artificialisation des sols et permettent un réel développement d'une offre de logement plus dense.

Le **Chapitre 1^{er}** vise à renforcer la couverture du territoire par les schémas de cohérence territoriale (SCoT).

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT), garant de la cohérence des politiques publiques territoriales, est élaboré à l'échelle pertinente pour intégrer les diverses politiques publiques d'urbanisme, de transports, d'habitat ou de protection de l'environnement. Les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales doivent être compatibles avec le SCoT, ce qui simplifie la hiérarchie des normes.

Ce principe a déjà été posé par l'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement. Toutefois, la rédaction de l'article L.123-9 du même code n'a pas été mise en cohérence et la rédaction même de l'article L. 111-1-1 prête à interprétation pour ce qui concerne la prise en compte par le plan local d'urbanisme (PLU) du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et du plan climat énergie territorial (PCET).

L'**article 58** vise à clarifier la hiérarchie des normes en urbanisme et à conforter le SCoT intégrateur.

A cette fin, l'article 1 modifie l'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme, afin de clarifier les règles de compatibilité et de prise en compte des documents de rang supérieur opposables aux schémas de cohérence territoriale, aux PLU et aux cartes communales couverts ou non par un SCOT.

Le principe de l'absence d'opposabilité directe des normes de rang supérieur au PLU ou au document en tenant lieu et à la carte communale en présence de SCOT est clairement affirmé. De plus, le délai de prise en compte du SCOT par le PLU ou la carte communale est réduit. En effet, si ces documents sont approuvés après l'approbation d'un SCOT, ils doivent, si nécessaire, être rendus compatibles dans un délai d'un an (contre trois actuellement).

Il est également précisé que l'article L. 123-1-10 du code de l'urbanisme encadrant les dérogations à la prise en compte des objectifs des plans de gestion des risques d'inondations par les PLU ne s'appliquent qu'en l'absence de SCOT. Le deuxième alinéa de l'article L. 147-1 du code de l'urbanisme est supprimé car la prise en compte par les PLU des conditions d'utilisation des sols exposés aux nuisances dues au bruit des aéronefs figure désormais à l'article L. 111-1-1 modifié.

L'article L. 350-1 du code de l'environnement est modifié afin d'intégrer la modification de l'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme en matière d'opposabilité des directives paysagères.

L'article L. 371-3 du code de l'environnement est modifié afin de tenir compte de la nouvelle rédaction de l'article L. 111-1-1 relative à la prise en compte des schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE) par les PLU.

L'article 1 renforce également le principe de l'urbanisation limitée en l'absence de SCOT. A cette fin, il modifie l'article L. 122-2 et crée l'article L. 122-2-1 du code de l'urbanisme afin de clarifier et de renforcer le principe de l'urbanisation limitée qui restreint la possibilité, d'une part, pour les communes non couvertes par un SCOT de modifier ou de réviser leur document d'urbanisme pour ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation, et, d'autre part, de délivrer des autorisations d'exploitation commerciale et cinématographique dans ces communes. Afin de lever les ambiguïtés actuelles, l'article clarifie la rédaction sur la manière de calculer la règle dite « des 15 kilomètres ».

L'article L. 122-2 du code de l'urbanisme prévoit une application du dispositif aux autorisations d'exploitation commerciale dans toutes les communes dotées d'un document d'urbanisme et précise que la demande d'autorisation incombe au demandeur de l'autorisation d'exploitation commerciale afin de clarifier un vide juridique existant.

Il est créé un article L. 122-2-1 dans le code de l'urbanisme qui durcit les possibilités de dérogation et unifie les motifs les justifiant que ce soit pour l'évolution des documents d'urbanisme ou les autorisations d'exploitation commerciale.

Enfin, afin de compenser les effets de l'artificialisation rarement réversible des sols et de limiter le phénomène des friches qui s'amplifie, l'article L.122-2-1 crée, pour les porteurs de projets concernés par ces dérogations, une obligation d'organiser la remise en état du terrain ou de traiter une friche.

Afin de clarifier l'échelle du territoire sur laquelle le SCOT doit s'établir, l'article 1 modifie l'article L. 122-1-16 du code de l'urbanisme afin que le SCOT, dans son intégralité, et non le seul document d'orientation et d'objectifs, soit transmis aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière de PLU compris dans son périmètre, dans les trois mois suivant l'approbation du schéma. Cette mesure valorise le SCOT en tant que document partagé et favorise une meilleure intégration de ses dispositions opposables dans les PLU.

L'article 1 modifie par ailleurs l'article L. 122-3 en supprimant à compter du 1^{er} juillet 2014, la faculté pour un seul EPCI de porter un SCoT afin que les territoires des SCOT et ceux des PLU intercommunaux, appelés à se développer, soient bien distincts et complémentaires. Le SCOT doit organiser la complémentarité des projets de territoire et éviter la concurrence territoriale lorsque la carte de l'intercommunalité sera achevée et que la compétence PLU sera exercée par les EPCI. Cet article introduit également la notion de « bassin de vie » qui doit permettre de distinguer le périmètre du SCoT du périmètre d'un PLU intercommunal.

Il supprime la possibilité pour les SCOT d'être complétés en certaines de leurs parties par des schémas de secteur qui en détaillent et en précisent le contenu en supprimant l'article L. 122-1-14 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, cet article prévoit l'avis de la commission de consommation des espaces agricoles (CDCEA) lors de l'élaboration d'un SCOT en cas de réduction des surfaces des espaces agricoles et non plus en cas de réduction des surfaces des zones agricoles. Cette modification permet d'intégrer sans ambiguïtés dans le champ de compétence de la CDCEA les zones naturelles à vocation agricole (zone N dans les plans locaux d'urbanisme).

L'article 58 fusionne et modifie les articles L. 122-4 et L. 122-4-1 du code de l'urbanisme. Il permet à tous les syndicats mixtes ouverts d'être porteurs de schéma de cohérence territoriale, possibilité jusqu'à présent limitée aux syndicats mixtes exclusivement constitués de communes et EPCI ou aux syndicats mixtes ouverts, dans le cas particulier de l'article L122-4-1 du code de l'urbanisme, lorsque la majorité des communes comprises dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale sont incluses dans le périmètre d'un syndicat mixte.

Par ailleurs, cet article modifie l'article L.122-5 du code l'urbanisme, afin de répondre aux difficultés juridiques et opérationnelles soulevées par les services locaux et les collectivités territoriales concernant l'impact de l'évolution des périmètres des EPCI, impulsée par la réforme de l'intercommunalité issue de la loi n°2010-1563 du 16 décembre 2010 de réforme des collectivités territoriales, sur les documents d'urbanisme.

Il répond ainsi à l'absence de dispositions dans le code de l'urbanisme concernant les conséquences des évolutions de périmètre des intercommunalités sur le périmètre du SCOT de l'EPCI nouvellement constitué.

Dans tous les cas, il est proposé d'abroger les dispositions du SCOT des communes ou EPCI intégrant le nouvel EPCI et d'appliquer une « zone blanche » sur ces territoires nouvellement inclus dans le SCOT d'accueil jusqu'à modification ou révision de ce dernier.

Un délai transitoire est prévu : la prise en compte du nouveau périmètre pourra se faire au plus tard dans un délai de six ans, conformément à l'article L. 122-13 du code de l'urbanisme, qui impose à l'établissement public de SCOT de procéder, à l'issue de ce délai, à une analyse des

résultats de l'application du SCOT et de délibérer sur son maintien en vigueur ou sur sa révision partielle ou complète.

Afin de prévoir la possibilité d'élaborer une charte de parc naturel régional valant SCOT, l'article 58 crée un article L. 122-4-3 dans le code de l'urbanisme, qui prévoit la possibilité qu'une charte de parc naturel régional puisse tenir lieu de SCOT.

L'article prévoit que la charte de parc naturel régional vaut SCOT dès lors qu'elle comporte un chapitre individualisé comprenant les documents constitutifs d'un SCoT prévus à l'article L. 122-1-1 et qu'elle en respecte les conditions d'élaboration prévues à l'article L122-1-6 et suivants.

Toutefois, cette mesure ne s'applique que dans le périmètre d'un parc naturel régional non couvert par un SCoT.

De plus, le périmètre de la charte de parc naturel régional valant SCoT doit être approuvé par décision préfectorale dans les conditions prévues par les articles L. 122-1-6 et suivants du code de l'urbanisme.

L'article 58 est également relatif à la maîtrise de l'aménagement commercial. En effet, le développement de surfaces commerciales, notamment en périphérie des villes, est très consommateur d'espaces qui pourraient être destinés à d'autres fonctions, notamment l'habitat. Plus de 3 millions de m² de surface de vente sont autorisés chaque année. Cette augmentation de l'offre en surface commerciale est sans commune mesure par rapport à l'évolution de la demande, ce qui génère des friches commerciales.

L'article 58 conforte le rôle du SCOT en matière d'urbanisme commercial, clarifie le droit applicable s'agissant de la procédure d'intégration du document d'aménagement commercial (DAC) dans le SCOT, supprime le zonage des zones d'aménagement commercial (ZACOM) qui figurent dans le DAC et prévoit un durcissement des règles en matière de l'emprise au sol des aires de stationnement annexes d'un commerce.

Au carrefour entre le « e-commerce » et la grande surface, les grandes enseignes alimentaires développent de plus en plus l'activité de « Drive » qui consiste, pour les consommateurs, à commander et à payer leurs courses sur internet et à aller les chercher en voiture sur une aire de livraison située à proximité d'une surface de stockage. Ces implantations échappent à toute législation en matière commerciale : considérées comme espace de stockage, ces surfaces de vente sont exemptées de demande d'autorisation commerciale car la vente a lieu juridiquement chez le client. Néanmoins, elles s'implantent dans des zones qui n'ont pas nécessairement de vocation commerciale dans les PLU, elles sont génératrices de flux de transport (marchandises et personnes) importants et ne s'inscrivent pas dans la planification territoriale de l'urbanisme, et peuvent bouleverser les équilibres des territoires. Il apparaît nécessaire de soumettre ces projets à la législation relative aux autorisations commerciales. A ce titre il est prévu de modifier les articles L. 752-1 et suivant afin de soumettre les points de retrait automobile à cette législation.

Le **chapitre 2** est relatif à la modernisation des documents de planification à l'échelle communale et intercommunale tant pour les cartes communales (section 1) que les plans d'occupation des sols (section 2).

La **section 1** porte sur les objectifs généraux des documents d'urbanisme

L'article 59 modifie l'article L.121-1 du code de l'urbanisme afin notamment de rendre obligatoire dans les documents d'urbanisme la prise en compte de l'ensemble des modes d'habitat installés de façon permanente sur le territoire de la commune et d'ajouter l'objectif de prise en compte des besoins en matière de mobilité par les SCOT, les PLU et les cartes communales.

La section 2 vise essentiellement la modernisation de la carte communale et tire les conséquences des évolutions de périmètres des EPCI s'agissant des cartes communales.

Elle réaffirme le rôle central du maire en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme.

L'article 60 modifie l'article L.120-10 du code de l'urbanisme afin de prévoir, en application de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, que font l'objet d'une évaluation environnementale les cartes communales susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement

Il modifie également l'article L. 124-2 afin de prévoir explicitement dans le code de l'urbanisme que l'élaboration d'une carte communale est prescrite par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI compétent. Par ailleurs, cet article supprime certaines dispositions du dernier alinéa de l'article L. 124-2 du code de l'urbanisme car les dispositions relatives aux rapports de compatibilité de la carte communale avec les normes supérieures sont reprises à l'article L.111-1-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de la présente loi..

Cet article tire les conséquences, s'agissant des cartes communales, de l'impact de l'évolution des périmètres des établissements publics de coopération intercommunale, impulsée par la réforme de l'intercommunalité issue de la loi n°2010-1563 du 16 décembre 2010 de réforme des collectivités territoriales, sur les documents d'urbanisme.

De plus, afin d'assurer la sécurité juridique des procédures, il est expressément prévu la substitution de l'établissement public de coopération intercommunale nouvellement compétent pour tous les actes et délibérations afférents aux procédures engagées par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale avant leur intégration dans son périmètre, lorsque celui-ci souhaite les achever.

L'article 60 modifie enfin l'article L. 126-1 du même code pour prévoir que les cartes communales comportent en annexe les servitudes d'utilité publique. Cette disposition enrichit la carte communale d'informations essentielles pour les habitants et les porteurs de projets et qui sont aujourd'hui difficilement accessibles.

La section 3 est relative à la compétence des communes en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme.

L'article 61 modifie l'article L. 422-1 du code de l'urbanisme afin que les communes couvertes par des cartes communales deviennent compétentes en matière de délivrance d'autorisation du droit des sols.

Cette compétence est automatique pour les communes se dotant de cartes communales après l'entrée en vigueur de la présente loi.

Dans les communes dotées d'une carte communale approuvée avant l'entrée en vigueur de la présente loi, le maire devient compétent au nom de la commune à compter du 1er janvier 2017 si elles n'ont pas pris la compétence de délivrance des autorisations d'urbanisme avant cette date.

L'article 61 modifie également l'article L.422-8 du code de l'urbanisme afin de réduire le seuil de mise à disposition gratuite des services de l'Etat en matière d'application du droit des sols de 20 000 habitants à 10 000 habitants, s'agissant des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents. Par ailleurs, il est prévu que les communes compétentes de moins de 10 000 habitants, ne puissent plus bénéficier de la mise à disposition gratuite de services de l'Etat pour l'étude des demandes d'autorisation, dès lors qu'elles font partie d'un EPCI regroupant 10 000 habitants ou plus.

Pour favoriser la mise en place de services mutualisés à l'échelle des EPCI de 10 000 habitants et plus, il est prévu que ces dispositions entrent en vigueur à compter du 1er juillet 2015 et dans un délai d'un an à compter de la création de l'EPCI lorsque celle-ci intervient après le 1er juillet 2015.

La section 4 est relative à la transformation des plans d'occupation des sols (POS) en plans locaux d'urbanisme.

L'article 62 vise à faire évoluer les plans d'occupation des sols (POS) qui n'ont pas comme les PLU d'obligation formelle de mettre en œuvre les politiques initiées par la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi SRU) et complétées par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi ENE), en particulier en matière de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques, de prise en compte du changement climatique ou de production d'énergie faisant appel à des ressources renouvelables. Leur maintien dans un grand nombre de communes constitue donc un obstacle à la mise en œuvre de ces politiques et il est nécessaire désormais de mettre un terme à cette situation.

Ainsi, l'article 62 modifie l'article L. 123-19 du code de l'urbanisme afin de rendre caducs les POS s'ils n'ont pas été révisés et mis en forme de PLU avant le 14 décembre 2015. Dans le cas contraire, les règles générales d'urbanisme s'appliquent sur le territoire communal sans retour au document d'urbanisme antérieur contrairement à la règle habituellement applicable en matière d'annulation contentieuse. Les communes concernées conserveront toutefois la compétence de délivrance des autorisations d'urbanisme

La **section 5** porte sur le transfert de compétences, la modernisation du plan local d'urbanisme communautaire et vise à encadrer les effets des changements de périmètres des EPCI sur les PLU.

L'article 63 modifie les articles L. 5214-16, L.5214-23-1 et L. 5216-5 du code général des collectivités territoriales. Désormais, les communautés d'agglomération et les communautés de communes seront de plein droit compétentes en matière de carte communale et en matière de plan local d'urbanisme ou de document d'urbanisme en tenant lieu. Toutefois, des dispositions transitoires sont prévues :

Les communautés de communes et les communautés d'agglomérations existantes à la date de publication de la loi, qui ne sont pas actuellement compétentes en matière de plan local d'urbanisme, le deviennent de plein droit à compter du premier jour du sixième mois suivant la date de publication de la loi ;

Les communes membres de ces communautés ayant engagé, avant l'entrée en vigueur de la loi, une procédure d'élaboration ou d'évolution de leur plan local d'urbanisme, peuvent continuer à exercer leur compétence jusqu'à l'achèvement de cette procédure. Cette faculté est encadrée.

La couverture par le plan local d'urbanisme intercommunal de l'intégralité du territoire de communauté de communes ou de la communauté d'agglomération intervient au plus tard à l'occasion de la révision d'un des plans locaux d'urbanisme applicables dans son périmètre.

L'article 64 poursuit deux objectifs. D'une part, il a pour objet d'améliorer le dispositif du plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat (PLH) et, le cas échéant, de plan de déplacement urbain (PDU), mis en place par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement. D'autre part, il vise à répondre aux difficultés juridiques et opérationnelles liées à l'impact sur les documents d'urbanisme de l'évolution des périmètres des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), impulsée par la réforme de l'intercommunalité issue de la loi n°2010-1563 du 16 décembre 2010 de réforme des collectivités territoriales. Le dispositif du PLUIHD est assoupli et son contenu est aménagé.

Dans le droit actuel, tout EPCI compétent en matière de PLU est tenu d'élaborer un PLU tenant lieu de PLH. Si l'EPCI est autorité organisatrice des transports urbains, ce plan doit également tenir lieu de PDU. Afin d'introduire plus de souplesse, il est désormais prévu d'une part, que les métropoles, les communautés urbaines et les communautés de communes de plus de 50 000 habitants ont l'obligation d'élaborer un PLUI tenant lieu de PLH, d'autre part, que seuls les EPCI ayant l'obligation d'élaborer un PDU en application du code des transports seront tenus d'élaborer un PLU tenant lieu de PDU.

S'agissant du contenu du PLUIHD, il est désormais clairement affirmé que l'ensemble du PLU, et non uniquement les OAP du PLU, tient lieu de PLH et, le cas échéant, de PDU. En outre, plusieurs évolutions sont apportées pour renforcer la sécurité juridique du dispositif du PLUIHD :

- une nouvelle composante du PLU communautaire est créée, le programme d'orientation et d'actions (POA). Cette composante, non opposable aux autorisations d'urbanisme, comporte toute mesure ou élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat ou des transports et déplacements définie dans le PLU tenant lieu de PLH et, le cas échéant, de PDU ;
- un recentrage des OAP, qui sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité, sur les seules dispositions ayant un impact direct sur l'urbanisme et l'aménagement, est opéré.
- la divisibilité de trois éléments du PLU communautaire est consacrée afin de faciliter la pratique de l'annulation partielle par le juge : les plans de secteur prévus à l'article

L. 123-1-1-1, les dispositions habitat ou transports et déplacements des OAP et le programme d'orientations et d'actions.

L'article 64 précise que lorsqu'un EPCI, qui n'est pas soumis à l'obligation d'élaborer un PLU tenant lieu de PLH et, le cas échéant, de PDU, décide d'élaborer un tel document, celui-ci comprend un POA et, si nécessaire, des actions et opérations d'aménagement relatives à l'habitat et le cas échéant, aux transports et déplacements dans les OAP.

S'agissant de la gouvernance du PLU communautaire, la concertation avec les communes membres est renforcée puisqu'un débat sur les modalités de cette concertation, organisé au plus tard dans les deux mois suivant la délibération prescrivant l'élaboration du PLU communautaire, est prévu.

L'article 64 procède à une remise à plat complète de l'évaluation de l'ensemble des plans locaux d'urbanisme. L'obligation de réaliser tous les six ans un bilan des dispositions du PLU au regard de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme et, le cas échéant, des objectifs fixés le code de la construction et de l'habitat et le code des transports, est posé. Tous les neuf ans, l'EPCI ou la commune est tenu de se prononcer sur l'opportunité de réviser le plan local d'urbanisme.

S'agissant les plans locaux d'urbanisme communautaires tenant lieu de PLH, les pouvoirs du préfet sont renforcés :

- un bilan détaillé de l'ensemble des dispositions du PLU relatives à l'habitat est réalisé tous les trois ans et communiqué au préfet de département ;
- le préfet peut désormais suspendre le caractère exécutoire du PLU tenant lieu de PLH, que celui-ci soit ou non couvert par un schéma de cohérence territoriale. De plus, le champ d'application de ce droit de veto est étendu au cas où le projet de PLU tenant lieu de PLH a fait l'objet d'un avis défavorable ou de réserves émises par le comité régional de l'habitat ;
- enfin, lorsque l'EPCI décide de ne pas réviser son document à l'issue du délai de neuf ans précité, le préfet peut lui demander d'apporter les modifications qu'il estime nécessaires. L'EPCI dispose alors d'un délai d'un mois pour faire connaître au préfet son intention de procéder aux modifications. A défaut d'accord ou en l'absence de délibération approuvant les modifications dans un délai d'un an à compter de la notification du préfet, celui-ci engage la modification ou la révision du plan.

L'article 64 assure en outre une articulation entre PLUIHD et PLH et PDU : ces deux derniers documents peuvent être prorogés, sous certaines conditions jusqu'à l'approbation ou la révision d'un PLUIHD.

Par ailleurs, l'article 64 introduit, pour tous les PLU, la faculté pour le juge de prononcer un sursis à statuer permettant à l'établissement public de coopération intercommunale de régulariser dans un délai déterminé, l'illégalité identifiée qu'elle soit de forme ou de fond. Cette possibilité n'est ouverte que dans le cas où l'illégalité peut être régularisée par une modification ou une modification simplifiée du PLU. S'il s'agit d'une illégalité de forme ou de procédure, la régularisation n'est possible que si l'illégalité a eu lieu après le débat sur le projet d'aménagement et de développement durables du PLU.

Enfin, l'article 64 complète les dispositions introduites par 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.

Ainsi, en cas de modification du périmètre d'un EPCI, les dispositions des plans locaux d'urbanisme (PLU) des communes et EPCI nouvellement intégrés restent applicables, comme le prévoyait déjà la loi.

De plus, lorsqu'un EPCI, dont le PLU est en cours d'élaboration ou de révision, intègre dans son périmètre une commune ou un EPCI, il a désormais la faculté, par dérogation au principe de couverture intégrale du territoire par un PLU intercommunal mentionné par le deuxième alinéa de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, d'achever la procédure sur son périmètre initial, dans le respect d'un délai de deux ans à compter de la date de l'intégration des communes ou EPCI.

Afin d'assurer la sécurité juridique des procédures, il est expressément prévu la substitution de l'EPCI nouvellement compétent pour tous les actes et délibérations afférents aux procédures engagées par la commune ou l'EPCI avant leur intégration dans son périmètre, lorsque celui-ci souhaite les achever.

Il convient de noter que l'article 64 précise également, s'agissant de l'urbanisme commercial, qu'en l'absence de SCOT, lorsque le PLU comporte un DAC dans le cas particulier de l'île de France, de l'outre-mer et de la Corse, celui-ci prend place dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) plutôt que dans le règlement.

Le **chapitre 3** vise à lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

La section 1 vise à limiter le mitage et l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation.

L'**article 65** ajoute un second alinéa à l'article L. 122-1-2 du code de l'urbanisme afin que le rapport de présentation du SCoT intègre une approche paysagère du potentiel de densification des formes urbaines sur les principaux secteurs de développement, de restructuration et de renouvellement urbain. Il s'agit donc de favoriser à l'échelle du SCoT la réflexion des élus sur la densification acceptable et l'identification des espaces qui pourraient faire l'objet d'une étude de densification dans les PLU.

L'article 65 prévoit également que le rapport de présentation du PLU analyse la capacité de densification et de renouvellement urbain et expose la stratégie foncière en découlant. Cet article ajoute un troisième et quatrième alinéa à l'article L. 123-1-2 du code de l'urbanisme afin que le rapport de présentation du PLU.

Enfin, l'article 65 vise à limiter l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation et à réduire le stock de zones à urbaniser. On observe aujourd'hui un surdimensionnement des zones à urbanisation à long terme (zones 2AU), qui constituent parfois pour les communes des réserves foncières sans lien avec l'ambition de leur projet territorial. Leur seule existence nuit souvent à une utilisation optimale des zones urbaines ainsi que des zones d'urbanisation à court terme.

Afin de limiter l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation, l'article 65 modifie l'article L123-1-6 du code de l'urbanisme afin que 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 soient assimilées à des zones naturelles pour l'application des dispositions des articles L.123-1 et suivants. Ce délai de neuf ans est calculé à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme ou, s'il a fait l'objet d'une ou plusieurs révisions, de la date d'approbation de la dernière révision. Dans les autres cas, l'article L. 123-13-1 prévoit que la modification du PLU pour ouvrir une zone 2AU à l'urbanisation est subordonnée à la prise d'une délibération motivée démontrant la nécessité de cette ouverture au regard des capacités d'accueil des zones déjà ouvertes à l'urbanisation.

L'**article 66** supprime une possibilité de dérogation au principe d'inconstructibilité posé dans les communes non couvertes par un document d'urbanisme et étend le champ d'intervention de la commission départementale de consommation des espaces agricoles (CDCEA).

L'article L.111-1-2, introduit par la loi de décentralisation de 1983, pose le principe de l'inconstructibilité dans les communes qui ne sont pas dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale à l'exception des parties déjà urbanisées, en prévoyant toutefois certaines dérogations limitativement énumérées. L'une de ces dérogations (le 4° de l'article L.111-1-2) prévoit la possibilité d'autoriser des constructions par délibération de la commune, notamment en cas de risque de diminution de la population. La commune, si elle le souhaite, peut alors autoriser les constructions et installations hors des parties urbanisées.

Ce dispositif est théoriquement très encadré. Toutefois, dans les faits, les conditions de sa mise en œuvre sont peu respectées. Afin de remédier à cette situation, l'article 66 supprime la possibilité de recourir à une délibération motivée du conseil municipal prévue au 4° de l'article L.111-1-2 du code de l'urbanisme. Cet article supprime également le c) de l'article L. 145-3 du code de l'urbanisme relatif à la loi montagne qui renvoie à cette possibilité de dérogation.

Par ailleurs, cet article élargit le champ d'intervention de la CDCEA créée par la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 dans les communes non dotées de document d'urbanisme. L'avis de la CDCEA est désormais requis à tous les cas de dérogation, exception faite de celle permettant l'adaptation, le changement de destination, la réfection, et l'extension des constructions existantes.

L'**article 67** modifie l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme. Il vise à clarifier les conditions d'application de l'obligation d'élaborer un règlement local de publicité (RLP). En outre, afin d'introduire de la souplesse, il supprime l'obligation d'élaborer de façon simultanée le règlement local de publicité et le plan local d'urbanisme (PLU).

Afin de clarifier le droit actuel, il est désormais prévu dans le code de l'urbanisme que la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) a l'obligation d'élaborer un RLP lorsque la servitude non aedificandi dans la bande d'inconstructibilité de part et d'autre de certaines routes, notamment dans les entrées de ville, est levée.

Le **chapitre 4** vise d'une part à renforcer les outils au service des politiques foncières des collectivités, à la fois en terme d'accès à une ingénierie professionnelle et de sécurisation juridique, et d'autre part à favoriser le renouveau des villes et des villages à l'intérieur de leur

périmètre actuel en encourageant les PLU à miser en premier lieu sur les possibilités d'évolution interne au tissu urbain déjà constitué pour asseoir leur développement et la satisfaction des besoins en logement plutôt que sur des extensions urbaines coûteuses en espace et en énergie.

La mise en place d'outils fonciers adaptés, pérennes et efficaces au service des politiques foncières des collectivités et des politiques publiques de l'Etat sont au cœur du projet de loi.

La **section 1** vise la diffusion d'une ingénierie foncière au service de la production de logements et de la lutte contre l'étalement urbain par la généralisation des établissements publics fonciers d'Etat et locaux et l'ouverture de la profession de géomètre-expert.

L'article 68 prévoit le développement des opérateurs fonciers. Ainsi, après les territoires industriels et en mutation et les territoires tendus en matière de logement (Île-de-France et régions littorales), le Gouvernement souhaite développer une nouvelle génération EPF d'Etat sur des territoires où l'offre d'ingénierie foncière est éparpillée ou absente, afin de mieux répondre aux enjeux de transition écologique des territoires et de lutte contre l'étalement urbain.

Dans ce contexte, il importe de préciser l'articulation des interventions des EPF avec celle des autres opérateurs de la préservation des espaces naturels et agricoles.

L'article inscrit aussi dans la loi un principe de coopération entre les EPF et les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER), ainsi qu'avec les autres opérateurs de la préservation des espaces naturels et agricoles, en réaffirmant le principe d'une intervention à titre subsidiaire.

La section 2 est relative aux établissements publics fonciers locaux.

L'article 69 concerne les établissements publics fonciers locaux dont le cadre législatif doit être renouvelé afin de renforcer et faciliter leur action au service des territoires. Il prévoit en particulier, à l'instar des EPF d'Etat, que les EPF locaux interviennent pour des motifs de production de logement, de lutte contre l'étalement urbain et de promotion du développement durable et qu'ils peuvent contribuer à la préservation des espaces agricoles et naturels à titre subsidiaire en coopération avec les opérateurs chargés de cette préservation, en particulier les SAFER. Cet article précise que les EPF locaux disposent du droit de priorité et que leur intervention en commune carencée pour le compte du préfet s'exerce dans le cadre de convention et ne nécessite pas l'accord de la commune concernée.

Afin de faciliter la création ou l'extension des EPF locaux, tout en focalisant leur intervention sur la production de logement, cet article simplifie les conditions d'adhésion des établissements publics de coopération intercommunale aux EPF en imposant uniquement la compétence PLH. Cet article encourage également la création de nouveaux EPF locaux à un périmètre pertinent, sous le contrôle du préfet de région.

Enfin il propose d'harmoniser les outils d'intervention des EPF locaux (programme pluriannuel d'intervention) avec ceux des EPF d'Etat et de lier leur action aux documents d'urbanisme.

La Section 3 est relative au droit de préemption, à la zone d'aménagement différé (ZAD) intercommunale et à la délégation du droit de préemption.

La question de la mobilisation des gisements fonciers dans des conditions financières et juridiques satisfaisantes est régulièrement posée par les élus, les professionnels du foncier, de l'aménagement et les particuliers.

Au sein des quelques centaines de communes faisant l'objet d'un arrêté de carence au titre de l'article 55 de la loi « solidarité et renouvellement urbains » (SRU), l'atteinte des objectifs de mixité sociale fixés par la loi nécessite la mise en place d'une politique foncière et urbaine volontariste, via notamment l'exercice par le Préfet et ses délégués du droit de préemption.

L'article 70 vise d'une part à étendre l'exercice des droits de préemption du préfet à tous types d'immeubles quel que soit leur régime de propriété, dès lors qu'ils sont affectés au logement et d'autre part à déléguer ces droits de préemption à des organismes agréés visés à l'article L365-2 du code de la construction et de l'habitation.

Cet article vise à permettre au préfet de se substituer à la commune pour instituer, par arrêté motivé, le droit de préemption renforcé afin de favoriser la préemption des locaux d'habitation et des unités foncières affectés au logement et détenus en copropriété ou sous la forme de parts sociales.

Sur l'ensemble du territoire, la question de la sécurisation des modalités de mise en œuvre des différents droits de préemption constitue une autre priorité du projet de loi. L'objectif du projet de loi est de trouver un équilibre entre d'une part les impératifs de développement des collectivités locales devant faire face à leurs besoins et d'autre part la garantie des droits des propriétaires.

L'article 70 modifie l'article L. 211-2 du code de l'urbanisme et reconnaît aux établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de PLU une compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain.

Il prévoit que des zones d'aménagement différé peuvent être créées, par délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ayant les compétences visées au second alinéa de ce même article L. 211-2 sur 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.

Il modifie l'article L. 213-21 du code de l'urbanisme afin d'enrichir le contenu de la déclaration d'intention d'aliéner (DIA). Ainsi la collectivité peut désormais prendre connaissance des informations relatives à la consistance du bien et demander à visiter le bien.

Il modifie l'article L. 212-3 du code de l'urbanisme et précise les modalités de transfert de propriété du bien préemption en zone d'aménagement différé.

Il modifie l'article L. 213-8 du code de l'urbanisme et prévoit, en cas de renonciation du titulaire du droit de préemption avant fixation judiciaire du prix, un délai de 3 ans pendant lequel le propriétaire peut réaliser la vente de son bien au prix indiqué dans la déclaration, éventuellement révisé en fonction des variations du coût de la construction. Au delà de ce délai de 3 ans, la vente doit faire l'objet d'une nouvelle DIA. Cet article sécurise à la fois la collectivité qui peut retrouver une possibilité de préemption au bout de 3 ans après une renonciation et le propriétaire qui peut vendre son bien à un prix révisé.

Il prévoit que le bien préempté peut être utilisé pour un usage différent de celui mentionné dans la décision de préemption, dès lors que cet usage est conforme aux objets définis à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme.

Il crée un article L. 213-11-1 au sein du code de l'urbanisme prescrivant qu' en cas d'annulation d'une décision de préemption par le juge, l'autorité préemptrice doit proposer à l'ancien propriétaire ou à ses ayants droits, ou à l'acquéreur évincé, la rétrocession du bien selon un prix négocié ou fixé judiciairement prenant en compte le préjudice direct, matériel et certain causé par la décision de préemption.

Il modifie l'article L. 213-12 du code de l'urbanisme et prévoit que la décision du titulaire du droit de préemption fait l'objet d'une publication et d'une notification. La publicité de ces décisions aura pour effet de faire courir le délai de recours, notamment pour les acquéreurs évincés. Par ailleurs, cet article autorise une action en dommages et intérêts en matière de préemption, au profit de l'ancien propriétaire ou de l'acquéreur évincé même en cas de renonciation au bénéfice de la rétrocession.

L'article 71 précise les modalités du transfert de propriété d'un bien préempté. Ce transfert intervient à la date à laquelle sont intervenus le paiement et l'acte authentique.

Il précise les conditions de délégation au président du conseil général, au président du conseil régional et au président de l'établissement public de coopération intercommunale des droits de préemption dont leur collectivité sont titulaires ou délégataires. Cette délégation au président de l'exécutif favorise une prise de décisions plus rapides dans un domaine où les délais de prise de décision sont contraints.

La section 4 est relative à l'ordre des géomètres-experts.

L'article 72 crée un dispositif pérenne d'intégration des topographes en activité au sein de l'ordre des géomètres experts. Les conditions d'intégration seraient similaires à celles prévues de manière temporaire par la loi n° 87-998 du 15 décembre 1987 visant à garantir le libre exercice de la profession de géomètre-expert, quant aux pré-requis attendus des candidats (exigence de probité, de niveau de diplôme, d'ancienneté et d'expérience professionnelle, de niveau de responsabilité dans les fonctions exercées antérieurement) et quant aux modalités de cette intégration (tutorat, commission d'instruction des demandes).

Il tire les conséquences du passage de Mayotte au statut de département, en 2011, et prévoit la création d'un conseil régional de l'ordre compétent sur ce territoire.

La section 5 modifie la présentation et le contenu des règles que peut fixer le PLU.

L'article 73 modifie l'architecture de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, qui précise les dispositions réglementaires que peut adopter le plan local de l'urbanisme, afin d'en ordonner et clarifier la présentation (a). Ce même article supprime le coefficient d'occupation des sols (b), la taille minimale des terrains (c), encadre les possibilités de « pastillage » des zones agricoles (zones A) et naturelles (zones N) (d) et améliore l'écriture de l'alinéa relatif à la qualité des constructions et à leur insertion dans leur environnement (e).

a) Les différentes règles que peut mettre en place le PLU, à l'exception de la possibilité d'instaurer des emplacements réservés, sont regroupées dans une organisation thématique :

- usage du sol et destination des constructions
- caractéristiques architecturale, urbaine et écologique
- équipement des zones

b) La possibilité de fixer dans le PLU un coefficient d'occupation des sols (COS), exprimant le rapport entre la surface de plancher construite et la superficie du terrain, est supprimée.

Cette suppression a pour conséquence la suppression du contrôle des divisions des terrains bâtis prévu à l'article L. 123-1-11 du code de l'urbanisme. Le contrôle des divisions de terrains bâtis permet au PLU de prévoir qu'en cas de détachement datant de moins de 10 ans, il n'est pas fait application du COS sur la partie de terrain détachée. Il ne peut ainsi être construit sur le terrain détaché que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas été consommés par le reliquat bâti.

Enfin, il n'est plus fait référence au COS pour le calcul du seuil minimal de densité utilisé pour le calcul du versement pour sous-densité dans les articles L. 331-37 et L. 331-40 du code de l'urbanisme.

c) Par ailleurs, l'article 73 supprime la possibilité de fixer des superficies minimales de terrains constructibles dans le règlement du PLU, au regard de contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone, prévue dans l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme.

d) L'article 73 vise également à encadrer la possibilité prévue par le deuxième alinéa du 14° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme de délimiter en zones agricoles ou naturelles des PLU des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (« pastilles » ou « stecal ») dans lesquels des constructions peuvent être autorisées en la soumettant à un accord du préfet et à l'avis de la commission de commission départementale de consommation des espaces agricoles (CDCEA).

L'article 73 prévoit donc que ces secteurs ne doivent être délimités qu'à titre exceptionnel, avec l'accord du préfet de département et après avis de la commission de commission départementale de consommation des espaces agricoles (CDCEA).

Par ailleurs, ces modifications sont complétées par une disposition qui précise que les constructions existantes situées en dehors de ces secteurs et dans des zones naturelles, agricoles ou forestières, peuvent faire l'objet d'une adaptation ou d'une réfection, à l'exclusion de tout changement de destination. Cette possibilité permettra l'entretien du bâti existant sans imposer le recours au pastillage.

Cette disposition ne sera toutefois pas applicable aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs ou à des services publics, ce qui aurait abouti à restreindre leurs possibilités de construction ou d'extension qui sont d'ores et déjà plus étendues.

En outre, l'implantation de terrains familiaux locatifs et d'aires d'accueil des gens du voyage ainsi que de résidence démontables dans les pastilles définies au sein des zones A ou N est rendu possible.

e) Le 4° de l'article L.123-1-5 actuel relatif à l'aspect extérieur des constructions est complété pour inciter les auteurs du PLU à réfléchir aux dispositions spécifiques aux constructions existantes que peut appeler la volonté de renouveler la ville sur elle-même.

La **section 6** prévoit de faire évoluer les quartiers de lotissement et de mobiliser les terrains issus de lotissements.

L'article 74 comporte diverses dispositions relatives aux lotissements.

La majorité qualifiée requise pour que les colotis donnent leur accord sur une modification des documents du lotissement ou sur une subdivision de lot est réduite. Elle est abaissée à la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie du lotissement ou aux deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie.

De plus, les dispositions de l'article L. 442-10 sont complétées pour prévoir explicitement que les clauses réglementaires des cahiers des charges non approuvés peuvent être modifiées sur accord de la majorité qualifiée des colotis. Par ailleurs, les dispositions de l'article L.442-11 du code de l'urbanisme sont complétées, afin de clarifier les conditions de mise en concordance des documents du lotissement avec le document d'urbanisme. Enfin, un article L. 442-11-1 est introduit dans le code de l'urbanisme et vise à contraindre les colotis à mettre en conformité les dispositions du cahier des charges du lotissement limitant les droits à construire avec les règles du PLU, dans un délai d'1 an à compter de l'adoption de ces règles. Les dispositions issues des modifications des articles L.442-10 et L.442-11 du code de l'urbanisme s'appliqueront à tous les règlements de lotissement et à tous les cahiers des charges de lotissement, dès l'entrée en vigueur de la loi. Les dispositions introduites par le nouvel article L.442-11-1 du code de l'urbanisme, s'appliqueront à tous les règlements de lotissement, ainsi qu'aux cahiers des charges de lotissement conclus postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi. En revanche, elles ne s'appliqueront pas aux cahiers des charges en cours à la date d'entrée en vigueur de la loi.

L'article 75 comporte des dispositions relatives à l'installation des résidences mobiles ou démontables

Les dispositions de l'article L.444-1 du code de l'urbanisme sont clarifiées. Il n'est ainsi plus fait référence dans cet article aux caravanes mais aux résidences mobiles qui constituent l'habitat traditionnel des gens du voyage. Il est par ailleurs précisé que ces résidences mobiles ou les résidences démontables qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs (les yourtes par exemple) peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées délimités par le règlement du PLU.

La **Section 7** porte sur diverses dispositions relatives à l'aménagement opérationnel.

L'article 76 est destiné à faciliter la mise en œuvre des zones d'aménagement concerté (ZAC) et la réalisation rapide de logements en optimisant les obligations administratives liées au projet et en raccourcissant les délais.

- Sur les conditions de mise en concurrence des concessions d'aménagement, il existe actuellement, du fait de la jurisprudence administrative, une différence de traitement dans le planning d'attribution des concessions entre les opérations réalisées en procédure ZAC et celles réalisées hors procédures, au profit des deuxièmes, alors qu'aucun élément factuel ne le justifie. Il est proposé de gommer cette disparité en introduisant une disposition relative aux ZAC dans l'article législatif sur l'attribution des concessions d'aménagement.
- Sur les mesures relatives au PAZ (plan d'aménagement de zone), il est proposé de leur permettre de suivre la procédure de modification simplifiée pour se caler sur les modalités d'évolution possibles des plans locaux d'urbanisme (PLU) et de faciliter ainsi l'évolution des anciennes ZAC et notamment leur densification ou leur adaptation aux nouvelles préoccupations de développement durable, quand cette seule procédure est suffisante.
- Sur les mesures relatives à l'étude d'impact, il est proposé de prévoir dans la loi que les modalités d'organisation de cette étude seront précisées par décret pour les ZAC, notamment pour réduire les délais de réalisation de ces opérations en évitant de recommencer une étude pour chacune des étapes (création, travaux, acquisitions foncières, permis de construire...).
- Sur la mesure relative à la participation pour l'assainissement (PAC), le dispositif de PAC étant muet sur la réalisation d'équipements collectifs d'assainissement dans le cadre de ZAC, cet article a donc pour objet de combler cette lacune qui conduit potentiellement à faire payer deux fois ces équipements.

L'évolution législative proposée à l'**article 77** crée l'association foncière urbaine de projet (AFUP) inscrite au code de l'urbanisme dans la partie « opérations d'aménagement » pour en faire un véritable outil de projet, un outil d'urbanisme contractuel entre la collectivité et les propriétaires.

L'association foncière urbaine (AFU) reste en effet un mécanisme trop peu connu et trop peu mobilisé car il est lourd d'utilisation et est peu centré sur l'aménagement opérationnel en raison de ses multiples fonctions possibles.

A l'heure où la lutte contre l'étalement urbain et la gestion économe de l'espace sont au cœur des préoccupations, l'AFUP comporte à la fois un mécanisme de remembrement et d'aménagement et permet donc une valorisation maximum de parcelles qui révèlent un potentiel de projets urbains lorsqu'elles sont prises dans leur ensemble, mais inexploitable car difficilement constructibles, voire souvent inconstructibles, lorsqu'elles sont examinées une par une. Or il s'agit souvent de parcelles situées près des bourgs ou en périphérie proche, voire même au centre des agglomérations, que les collectivités souhaitent voir évoluer dans le sens de leur projet urbain, sans en maîtriser le foncier.

Par la création d'un certain nombre d'article cette association se distingue des AFU traditionnelles car elle est un outil d'optimisation foncière (via le remembrement) au service d'un projet urbain, en vue de l'aménagement constitue un outil plus souple et plus opérationnel en matière de commercialisation par l'AFU, des lots aménagés : une possibilité de distraction de l'AFUP des terrains vendus serait rendue possible lorsque les promoteurs intéressés par l'achat des terrains ne sont pas intéressés à rentrer dans l'AFUP.

La logique qui consiste à rechercher l'association des propriétaires très en amont des projets (pédagogie sur les potentialités des terrains, sur la réalité économique de l'aménagement, la logique du compte à rebours, etc.) pour rendre ces projets possibles permet d'aller au delà de la simple concertation.

L'article 78 relatif au projet urbain partenarial (PUP) a pour objet de lever les freins à son utilisation comme outil de financement des équipements publics de projets d'aménagement privé.

Il est donc proposé d'une part de prévoir la possibilité d'utilisation de cet outil en cas d'opérations privées étalées dans le temps mais concernées par les mêmes équipements, d'autre part d'améliorer et de clarifier le processus de négociation entre collectivité et opérateurs privés pour que, notamment en cas d'opération complexe, les modalités de discussion puissent s'effectuer en toute transparence et que le cas échéant la concertation avec le public puisse s'organiser.

L'article 79 instaure un régime contractuel de coopération opérationnelle entre l'Etat et les collectivités locales, proche du dispositif des contrats de développement territorial créé en Île-de-France par la loi n°2010-597 relative au Grand Paris. Les projets d'intérêt majeur ont pour objet de faciliter la mise en œuvre de projets structurants à l'échelle des grandes agglomérations, dans une logique d'efficacité de l'action publique au profit du développement urbain durable de ces dernières. L'objectif est de garantir la meilleure coordination des acteurs publics impliqués dans le projet, qu'ils soient une collectivité, un aménageur public, ou encore un établissement public propriétaire des emprises foncières dont la mutation est envisagée. La reconnaissance du projet par l'Etat et les autres acteurs publics renforce sa visibilité vis-à-vis des partenaires, au premier rang desquels les investisseurs et opérateurs privés, favorisant ainsi l'effet de levier de l'opération sur l'investissement privé. Le déblocage d'opérations complexes sur des emprises stratégiques au cœur des agglomérations doit favoriser la concentration des développements urbains dans ces zones, et contribuer à fournir une alternative à la périurbanisation.

Le contrat définit le projet à mettre en œuvre, ses objectifs et les conditions de son financement et de sa réalisation. Il précise en outre la manière dont il doit contribuer au développement urbain durable du territoire dans lequel il s'insère. Comme pour les contrats de développement territorial, il permet d'intégrer certaines procédures afin d'optimiser les délais de réalisation. Ainsi, il peut entraîner la mise en compatibilité des documents d'urbanisme au travers de la procédure de déclaration de projet, ou encore prévoir la création de zones d'aménagement différé, concourant à la stratégie foncière prévue pour permettre la réalisation du projet.

Le **chapitre 5** a pour objet de développer la concertation et la participation du public dans les décisions relatives à l'urbanisme.

L'article 80 créée au sein du chapitre Ier du titre Ier du livre Ier du code de l'urbanisme l'article L.111-1-3. Cet article prévoit que dans les communes qui ne sont ni couvertes par un SCoT, ni par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu, ni par une carte communale, les projets soumis à permis d'aménager ou à permis de construire et à étude d'impact font l'objet d'une mise à disposition du public lorsque l'autorité environnementale décide, après un examen au cas par cas, qu'il n'est pas nécessaire de réaliser une étude d'impact.

L'**article 81** modifie l'article L.111-1-6 afin de donner une base légale à plusieurs dispositions réglementaires qui prévoient une enquête publique préalable à la délibération du conseil municipal décidant, dans les communes soumises aux règles nationales d'urbanisme (RNU) ou celles dotées d'une carte communale, d'identifier un ou plusieurs éléments présentant un intérêt patrimonial ou paysager à protéger et de définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Il modifie également les articles L.113-1, L.113-5 et L.113-6 relatifs à l'élaboration, la modification et la révision des directives territoriales d'aménagement et de développement durables (DTADD) afin d'instituer dans le code de l'urbanisme une procédure particulière de participation du public pour ces documents. Désormais, les projets de DTADD feront l'objet d'une mise à disposition du public en vue de recueillir ses observations, pendant une durée d'un mois, préalablement à leur approbation par l'Etat. 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. Un bilan de la mise à disposition est établi par l'autorité administrative. Ces dispositions sont également applicables aux projets de modification et de révision des DTADD.

Enfin, cet article modifie les articles L. 145-11 et L. 146-6 du code de l'urbanisme afin de préciser, d'une part, les modalités de la mise à disposition du public des projets d'opérations situés sur un territoire non couvert par un SCOT en zone de montagne et soumis à l'autorisation préfectorale des unités touristiques nouvelles, d'autre part, les modalités de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public à laquelle sont soumis les aménagements légers implantés dans les espaces remarquables en loi littoral, préalablement à leur autorisation.

L'**article 82** vise à favoriser la concertation du public en amont pour les projets soumis à permis de construire et à permis d'aménager, situés sur un territoire couvert par un document d'urbanisme. Il complète l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme prévoyant une concertation obligatoire pendant toute la durée de l'élaboration du projet, pour l'élaboration ou de la révision d'un SCoT ou d'un PLU, la création d'une zone d'aménagement concerté, les opérations d'aménagement ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie ou l'activité économique, et dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat.

Afin d'inciter le développement de la participation du public en amont du dépôt de la demande de permis, le II de cet article prévoit désormais que peuvent également faire l'objet d'une concertation, à l'initiative de l'autorité compétente pour statuer ou du maître d'ouvrage, les projets soumis à permis d'aménager ou à permis de construire et situés sur un territoire couvert par un SCoT, par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu ou par une carte communale. Dans ce cas, les projets soumis à une étude d'impact ne feraient pas l'objet d'une enquête publique.

Dans ces conditions, il est prévu d'encadrer la procédure afin de garantir l'effectivité de la participation du public.

L'actuel II de l'article L.300-2, qui devient le III, ouvre la possibilité pour le conseil municipal ou le préfet de délibérer ou de prendre une décision précisant les critères de soumission à cette concertation préalable des projets soumis à permis d'aménager ou à permis de construire, en fonction de critères qui leur sont propres.

L'actuel III de l'article L.300-2, qui devient un IV, prévoit que s'agissant des projets soumis à permis de construire ou à permis d'aménager pour lesquels la concertation préalable a été organisée, le bilan de cette concertation est joint à la demande de permis.

L'article 83 prévoit que, le Gouvernement est autorisé à procéder, par voie d'ordonnance, à une nouvelle rédaction des dispositions législatives du livre Ier 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 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.

L'article 84 a pour objet de ratifier les ordonnances suivantes, prises en application des 1° à 4° de l'article 25 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement :

- l'ordonnance n° 2011-1068 du 8 septembre 2011 relative aux établissements publics fonciers, aux établissements publics d'aménagement de l'Etat et à l'Agence foncière et technique de la région parisienne. La ratification de cette ordonnance est nécessaire pour sécuriser le cadre juridique de fonctionnement des établissements publics fonciers d'Etat.;
- 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 ;
- l'ordonnance n° 2011-1916 du 22 décembre 2011 relative à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme ;
- 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.

Ainsi que le prévoient l'article 38 de la Constitution et l'article 25 de la loi du 12 juillet 2010, ces projets de loi de ratification ont été déposés dans un délai de trois mois à compter de leur publication :

- le projet de loi de ratification de l'ordonnance n°2011-1068 du 8 septembre 2011 relative aux établissements publics fonciers, aux établissements publics d'aménagement de l'Etat et à l'Agence foncière et technique de la région parisienne a été déposé devant le Sénat le 23 novembre 2011 ;
- le projet de loi ratifiant les ordonnances prises en application des 1°, 3° et 4° de l'article 25 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (projet n°4294), a été déposé devant l'Assemblée nationale le 1^{er} février 2012.

L'article 84 modifie en outre l'ordonnance n°2011-1068 du 8 septembre 2011 précitée afin de prolonger de 6 mois le délai de mise en conformité des statuts des établissements publics fonciers d'Etat et des établissements publics d'aménagement avec l'ordonnance du 8 septembre 2011. L'écriture complexe de ces statuts conduit en effet à envisager un délai supplémentaire au-delà de la date butoir actuelle fixée au 8 septembre 2013. La mesure a donc pour but de pallier le risque juridique lié au fonctionnement des conseils d'administration de ces établissements au-delà du 9 septembre 2013. Les décisions de ces conseils d'administration postérieures à cette date seraient, en l'absence de décret modificatif, fragilisées par les dispositions précitées de l'ordonnance 2011-1068, leur composition n'étant plus conforme à ladite ordonnance. En particulier, un risque de contentieux existerait sur les décisions de préemption. Par ailleurs, il est prévu un délai de 6 mois à la publication de ces décrets pour la mise en place des nouveaux conseils d'administration. La désignation de nouveaux représentants à ces conseils avant l'échéance des élections municipales paraît délicate. Le report proposé permettra la désignation de ces représentants après ces élections, garantissant une stabilité de la gouvernance dans la durée.