

N° 676

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2023-2024

Enregistré à la Présidence du Sénat le 5 juin 2024

PROJET DE LOI

(procédure accélérée)

relatif au développement de l'offre de logements abordables,

TEXTE DE LA COMMISSION

DES AFFAIRES ÉCONOMIQUES (1)

(1) Cette commission est composée de : Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente ; MM. Alain Chatillon, Daniel Gremillet, Mme Viviane Artigalas, MM. Franck Montaugé, Franck Menonville, Bernard Buis, Fabien Gay, Pierre Médevielle, Mme Antoinette Guhl, M. Philippe Grosvalet, vice-présidents ; MM. Laurent Duplomb, Daniel Laurent, Mme Sylviane Noël, M. Rémi Cardon, Mme Anne-Catherine Loisier, secrétaires ; M. Jean-Pierre Bansard, Mme Martine Berthet, MM. Yves Bleunven, Michel Bonnus, Denis Bouad, Jean-Marc Boyer, Jean-Luc Brault, Frédéric Buval, Henri Cabanel, Alain Cadec, Guislain Cambier, Mme Anne Chain-Larché, MM. Patrick Chaize, Patrick Chauvet, Mme Evelyne Corbière Naminzo, MM. Pierre Cuypers, Daniel Fargeot, Gilbert Favreau, Stéphane Fouassin, Mmes Amel Gacquerre, Annick Jacquemet, Micheline Jacques, MM. Yannick Jadot, Vincent Louault, Mme Marianne Margaté, MM. Serge Mérillou, Jean-Jacques Michau, Sébastien Pla, Mme Sophie Primas, M. Christian Redon-Sarrazy, Mme Évelyne Renaud-Garabedian, MM. Olivier Rietmann, Daniel Salmon, Lucien Stanzione, Jean-Claude Tissot.

Voir les numéros :

Sénat : 573 et 675 (2023-2024).

Projet de loi relatif au développement de l'offre de logements abordables

CHAPITRE I^{ER}

De nouveaux outils pour les élus bâtisseurs

Article 1^{er}

- ① I. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° A (*nouveau*) L'article L. 302-5 est ainsi modifié :
- ③ a) Le III est ainsi modifié :
- ④ – à la première phrase du deuxième alinéa, après les mots : « dans la région », les mots : « et de la commission nationale mentionnée à l'article L. 302-9-1-1 » sont supprimés ;
- ⑤ – au 1°, les mots : « qui ne sont pas situées dans une agglomération de plus de 30 000 habitants et » sont supprimés ;
- ⑥ b) Le onzième alinéa du IV est complété par les mots : « et les logements locatifs intermédiaires » ;
- ⑦ 1° L'article L. 302-8 est ainsi modifié :
- ⑧ a) Le III est complété par une phrase ainsi rédigée : « La part cumulée des logements financés en prêts locatifs sociaux, hors ceux faisant l'objet d'un bail réel solidaire, et des logements locatifs intermédiaires pris en compte au titre de la fraction mentionnée au III de l'article L. 302-8-1 ne peut être supérieure à 30 % des logements locatifs sociaux à produire. » ;
- ⑨ b) (*nouveau*) Les premier à quatrième alinéas du IX sont remplacés par une phrase ainsi rédigée : « Le contrat de mixité sociale adopté en application de l'article L. 302-8-1 peut fixer un objectif de réalisation mentionné au I du présent article à un niveau inférieur à celui prévu par le VII. » ;
- ⑩ c) (*nouveau*) À la première phrase du X, après la référence : « L. 302-7 », les mots : « après avis de la commission mentionnée à l'article L. 302-9-1-1 » sont supprimés ;

- ⑪ 2° L'article L. 302-8-1 est ainsi modifié :
- ⑫ a) (*nouveau*) Au deuxième alinéa du II, après les mots : « difficultés rencontrées », sont insérés les mots : « , notamment celles résultant de la prise en compte dans les documents d'urbanisme des objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers mentionnés à l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, » ;
- ⑬ b) Il est ajouté un III ainsi rédigé :
- ⑭ « III. – Dans les communes dont le taux de logement social au 1^{er} janvier de l'année précédant la période triennale est supérieur à 12,5 % si le taux applicable est celui mentionné au I ou au deuxième alinéa du II de l'article L. 302-5 ou à 10 % si le taux applicable est celui mentionné au premier ou au troisième alinéa du même II, une fraction de l'objectif mentionné au I de l'article L. 302-8, qui ne peut excéder 25 %, peut être atteinte par la réalisation de logements locatifs intermédiaires dont la livraison répond aux conditions fixées par l'article 279-0 *bis* A du code général des impôts. » ;
- ⑮ 3° (*nouveau*) L'article L. 302-9-1 est ainsi modifié :
- ⑯ a) Au premier alinéa, après le mot : « respectée », sont insérés les mots : « et après avoir pris en compte les difficultés rencontrées, notamment celles résultant de la prise en compte dans les documents d'urbanisme des objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers mentionnés à l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, et les besoins spécifiques d'intérêt général identifiés dans le cadre du contrat de mixité sociale » ;
- ⑰ b) Le deuxième alinéa est ainsi modifié :
- ⑱ – à la première phrase, après le mot : « rencontrées », sont insérés les mots : « , notamment celles résultant de la prise en compte dans les documents d'urbanisme des objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers mentionnés à l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, et les besoins spécifiques d'intérêt général identifiés dans le cadre du contrat de mixité sociale » ;
- ⑲ – à la même première phrase, après les mots : « l'hébergement », les mots : « , le cas échéant, après avis de la commission mentionnée à l'article L. 302-9-1-1, » sont supprimés ;

- ⑳ – les deuxième et quatrième phrases sont supprimées ;
- ㉑ c) Le quatrième alinéa est ainsi rédigé :
- ㉒ « La majoration du prélèvement est versée selon les modalités prévues aux septième à dixième alinéas de l'article L. 302-7 » ;
- ㉓ d) Les sixième à huitième alinéas sont supprimés ;
- ㉔ 4° (*nouveau*) L'article L. 302-9-1-1 est abrogé ;
- ㉕ II (*nouveau*). – Le deuxième alinéa de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme est supprimé.

Article 2

- ① I. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Au second alinéa du II de l'article L. 302-1, les mots : « , du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1 » sont remplacés par les mots : « et du schéma départemental d'accueil des gens du voyage » ;
- ③ 1° *bis* (*nouveau*) Après l'article L. 411-1, il est inséré un article L. 411-1-1 ainsi rédigé :
- ④ « *Art. L. 411-1-1.* – Il est créé, dans chaque organisme d'habitations à loyer modéré, une commission de concertation chargée de suivre les programmes de constructions neuves jusqu'à leur date de livraison.
- ⑤ « La commission est composée d'un représentant de chaque réservataire. Elle est présidée de droit par le maire de la commune où sont implantés les logements en construction, ou par son représentant. » ;
- ⑥ 2° Au vingt-troisième alinéa de l'article L. 441-1, les mots : « et les accords collectifs mentionnés aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2 » sont supprimés ;
- ⑦ 3° Les articles L. 441-1-1, L. 441-1-2 et L. 441-1-3 sont abrogés ;
- ⑧ 4° L'article L. 441-1-6 est ainsi modifié :
- ⑨ a) Au onzième alinéa, les mots : « à l'accord collectif prévu à l'article L. 441-1-1 et » et, à la fin, les mots : « et, sur le territoire où il s'applique, à l'accord collectif départemental prévu à l'article L. 441-1-2 » sont supprimés ;

- ⑩ b) Le dernier alinéa est ainsi rédigé :
- ⑪ « Si l'organisme bailleur fait obstacle aux attributions prononcées par le représentant de l'État dans le département, celui-ci, après tentative de conciliation suivie au besoin d'une mise en demeure, désigne, pour une durée d'un an, un délégué spécial chargé de prononcer les attributions de logements au nom et pour le compte de l'organisme, après consultation des maires des communes concernées, dans le respect des conventions de réservation de logements régulièrement signées. » ;
- ⑫ 5° À l'article L. 441-1-7, la référence : « L. 441-1-1, » est supprimée ;
- ⑬ 6° L'article L. 441-2 est ainsi modifié :
- ⑭ a) Le II est ainsi modifié :
- ⑮ – au 1°, les mots : « , qui élisent en leur sein un président » sont supprimés ;
- ⑯ – le 2° est ainsi rédigé :
- ⑰ « 2° Du maire de la commune où sont implantés les logements attribués ou de son représentant. Il peut s'opposer, en le motivant, au choix de l'un des candidats. Cette opposition fait obstacle à l'attribution du logement à ce candidat ; »
- ⑱ – le sixième alinéa est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑲ « La présidence de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements est exercée par le maire ou son représentant, ou, lorsque la commission est créée dans les conditions prévues au deuxième alinéa du I, par le membre mentionné au 4° du présent II. Lorsque la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements examine dans une même séance des attributions dans des logements situés dans plusieurs communes sans entrer dans le cas prévu au deuxième alinéa du I, les membres désignés dans les conditions prévues aux 2° et 4° élisent parmi eux un conseiller municipal comme président.
- ⑳ « Lorsqu'une convention de gérance prévue à l'article L. 442-9 inclut l'attribution de logements, un membre de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements de l'organisme ayant confié la gérance des immeubles, élu par et parmi les membres mentionnés au 1° du présent II, est membre de droit, pour ces logements, de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements de l'organisme gérant. » ;

- ②① – il est ajouté un *d* ainsi rédigé :
- ②② « *d*) Le président du conseil départemental sur le territoire duquel sont implantés les logements attribués, ou son représentant. » ;
- ②③ *b*) Le III est ainsi modifié :
- ②④ – après le deuxième alinéa, sont insérés quatre alinéas ainsi rédigés :
- ②⑤ « Lors de la mise en location initiale des logements d'une opération de logements locatifs sociaux :
- ②⑥ « 1° Le maire de la commune où sont implantés les logements attribués ou son représentant propose à la commission l'ordre de classement des candidats présentés pour l'attribution de chaque logement par les réservataires ou l'organisme de logement social ;
- ②⑦ « 2° Le maire ou son représentant peut, en le motivant, s'opposer au choix de l'un des candidats. Cette opposition fait obstacle à l'attribution du logement à ce candidat ;
- ②⑧ « 3° L'État délègue à la commune les réservations de logements dont il bénéficie en application de l'article L. 441-1, à l'exception des logements réservés au bénéfice des agents civils et militaires de l'État. » ;
- ②⑨ – à l'avant-dernier alinéa, la première occurrence des mots : « troisième et cinquième » est remplacée par les mots : « septième et neuvième » et, à la fin, les mots : « troisième et cinquième alinéas du présent III » sont remplacés par les mots : « mêmes septième et neuvième alinéas » ;
- ③⑩ 7° Le premier alinéa de l'article L. 441-2-2 est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :
- ③⑪ « Tout rejet d'une demande d'attribution suivi d'une radiation de la demande effectuée dans les conditions prévues au 2° de l'article L. 441-2-9 doit être notifié par écrit au demandeur par le président de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements, dans un document exposant le ou les motifs du refus d'attribution.
- ③⑫ « En cas de gestion non déléguée des réservations, la décision de ne pas donner suite à la proposition d'un réservataire ou de changer l'ordre de priorité parmi les propositions effectuées doit être motivée. Elle est notifiée au réservataire par le président de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements. S'il conteste cette décision, le réservataire soumet le cas à la commission de coordination mentionnée au douzième alinéa de l'article L. 441-1-6. » ;

- ③③ 8° Au sixième alinéa du II de l'article L. 441-2-3, les mots : « des accords collectifs définis aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2, ainsi que » sont supprimés ;
- ③④ 9° À l'article L. 441-2-5, les mots : « mentionnés à l'article L. 441-1-1 » sont remplacés par les mots : « mentionnés au vingt-quatrième alinéa de l'article L. 441-1 » ;
- ③⑤ 10° À l'article L. 445-2, les mots : « fixés par les accords mentionnés aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2 » sont remplacés par les mots : « fixés par les conventions mentionnées à l'article L. 441-1-6 » ;
- ③⑥ 11° L'article L. 521-3-3 est ainsi modifié :
- ③⑦ a) Au premier alinéa, les mots : « en application du II de l'article L. 521-3-2, » sont supprimés ;
- ③⑧ b) Au deuxième alinéa, les mots : « de l'accord collectif intercommunal ou départemental prévu respectivement aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2 » sont remplacés par les mots : « figurant dans la convention intercommunale d'attribution ou, à Paris, dans la convention d'attribution en application de l'article L. 441-1-6 » ;
- ③⑨ 12° À la première phrase du second alinéa du 4° de l'article L. 531-3, les mots : « en application du I de l'article L. 521-3-2 » sont supprimés et, à la fin de la dernière phrase du même second alinéa, les mots : « de l'article L. 441-1-3 » sont remplacés par les mots : « du dernier alinéa de l'article L. 441-1-6 ».
- ④⑩ II. – Au *I bis* de l'article L. 5219-5 du code général des collectivités territoriales, la référence : « , L. 441-1-1 » est supprimée.
- ④⑪ III. – Les 1° à 5° et 8° à 12° du I et le II ne s'appliquent pas aux accords collectifs conclus au titre des articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2 du code de la construction et de l'habitation, dans leur rédaction en vigueur à la date de publication de la présente loi. Ces accords collectifs continuent à s'appliquer jusqu'à leur terme, sans possibilité de prorogation ou de renouvellement.

Article 3

- ① I. – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° Les seconds alinéas des articles L. 102-15 et L. 312-6 sont supprimés ;
- ③ 2° Au premier alinéa de l'article L. 212-2 et au dernier alinéa de l'article L. 212-2-1, le mot : « six » est remplacé par le mot : « dix ».

- ④ II. – A. – Pour une durée de sept ans à compter de la date mentionnée au III, par dérogation au premier alinéa de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, l'exercice du droit de préemption prévu au chapitre I^{er} du titre I^{er} du livre II du même code peut avoir pour objet la régulation des marchés du foncier et de l'immobilier bâti, lorsque les caractéristiques de ces derniers sont de nature à compromettre la réalisation des objectifs en matière d'accès au logement ou de mixité sociale prévus à l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation et précisés, le cas échéant, dans un programme local de l'habitat établi dans les conditions prévues à l'article L. 302-1 du même code.
- ⑤ Les secteurs dans lesquels le droit de préemption urbain peut être exercé pour l'objet mentionné au premier alinéa du présent A sont délimités par délibération motivée du conseil municipal, dans les zones urbaines ou à urbaniser délimitées par un plan local d'urbanisme approuvé ou dans les espaces urbanisés couverts par une carte communale, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État, en tenant compte du niveau et de l'évolution des prix de vente constatés au cours d'une période de référence déterminée par ce décret, ainsi que de l'incidence de ces prix sur la réalisation des objectifs mentionnés au même premier alinéa, et notamment de l'incidence des prix des biens fonciers et immobiliers bâtis sur la production de logements locatifs sociaux et de logements locatifs intermédiaires, du rapport entre le pouvoir d'achat des ménages et les loyers et prix de transaction desdits biens, des perspectives de production de logements inscrites, le cas échéant, dans le programme local de l'habitat, et de l'écart entre les loyers des logements locatifs sociaux et des autres logements locatifs.
- ⑥ Le droit de préemption urbain ne peut être exercé pour l'objet et dans les secteurs mentionnés aux premier et deuxième alinéas du présent A que lorsque les conditions d'aliénation du bien sont excessives au regard des prix constatés sur le marché. Le titulaire du droit de préemption ou son délégataire apprécie le caractère excessif des conditions d'aliénation du bien dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État. L'État met à disposition des communes et établissements publics de coopération intercommunale titulaires du droit de préemption, ainsi que de leurs délégataires mentionnés au premier alinéa du B du présent II les données nécessaires pour apprécier le caractère excessif d'aliénation d'un bien. La liste de ces données est fixée par décret en Conseil d'État. Le titulaire du droit de préemption peut également tenir compte, pour apprécier le caractère excessif des conditions d'aliénation du bien, des analyses de l'observatoire de l'habitat et du foncier mis en place dans les conditions prévues au III de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

- ⑦ Par dérogation au premier alinéa de l'article L. 213-11 du code de l'urbanisme, les biens acquis par l'exercice du droit de préemption dans les conditions fixées au présent II sont utilisés ou cédés par le titulaire du droit de préemption ou son délégataire, dans un délai de cinq ans à compter de l'acquisition du bien, en vue de la réalisation de l'un des objectifs mentionnés au premier alinéa du présent A. L'aliénation au profit d'une personne privée doit faire l'objet d'une délibération motivée du conseil municipal ou, le cas échéant, d'une décision motivée du délégataire du droit de préemption.
- ⑧ Le prix de cession du bien préempté ne peut excéder le prix d'achat acquitté par le titulaire du droit de préemption ou son délégataire, majoré des frais qu'il a supportés.
- ⑨ Si, au terme d'un délai de cinq ans à compter de l'acquisition du bien par l'exercice du droit de préemption, il n'a pas été possible de l'utiliser ou de l'aliéner dans les conditions prévues au quatrième alinéa du présent A, le bien peut être utilisé à d'autres fins que la réalisation de l'un des objectifs mentionnés au premier alinéa du même A. Il est fait application des dispositions de l'article L. 213-11 du code de l'urbanisme.
- ⑩ Si le bien ne fait pas l'objet d'une occupation régulière lors de son aliénation ou si cette occupation cesse, le titulaire du droit de préemption ou son délégataire peut autoriser à titre précaire une occupation temporaire du bien jusqu'à sa cession.
- ⑪ B. – Par dérogation aux articles L. 211-2 à L. 211-2-3 et L. 213-3 du code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain ne peut être délégué pour l'objet prévu au A du présent II qu'à l'État, à une collectivité territoriale, à un établissement public foncier mentionné à l'article L. 321-1 ou à l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme ou à un établissement public foncier et d'aménagement, au sens de l'article L. 321-29 du même code, ainsi qu'à un établissement public de coopération intercommunale, dans les conditions fixées au premier alinéa de l'article L. 211-2 dudit code.
- ⑫ Nonobstant leurs missions, telles que définies par les articles L. 321-1, L. 324-1 ou L. 321-29 du même code, ces établissements peuvent concourir à la régulation des marchés du foncier et de l'immobilier bâti lorsqu'ils sont délégataires du droit de préemption urbain à cette fin. La taxe spéciale d'équipement destinée au financement de leurs interventions foncières et immobilières et instituée en application des articles 1607 *bis* et 1607 *ter* du code général des impôts peut couvrir le financement des préemptions effectuées dans les conditions prévues au présent II.
- ⑬ Les modalités d'application du présent II sont fixées par décret en Conseil d'État.

- ⑭ III. – Le II entre en vigueur à une date fixée par le décret en Conseil d'État prévu au dernier alinéa du même II, et au plus tard le 1^{er} janvier 2026.
- ⑮ IV (*nouveau*). – Au plus tard six mois avant leur terme, le Gouvernement remet au Parlement un rapport d'évaluation des modalités d'exercice dérogatoires du droit de préemption urbain mentionnées au II du présent article.

Article 3 bis (*nouveau*)

- ① Le titre IV du livre II du code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° L'article L. 240-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ③ « Lorsqu'une commune ou un établissement public de coopération intercommunale souhaite, en vue de la réalisation de bâtiments à destination d'habitation, acquérir un bien foncier ou immobilier bâti appartenant à l'État situé sur son territoire qui n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, ou dont la désaffectation a été décidée, sous réserve, le cas échéant, de son déclassement, le refus de l'État d'accéder à sa demande est motivé. » ;
- ④ 2° La première phrase du premier alinéa de l'article L. 240-3 est ainsi modifiée :
- ⑤ a) Sont ajoutés les mots : « , ainsi que l'échéance à laquelle les biens concernés pourront être effectivement mis à disposition de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale » ;
- ⑥ b) Après la même première phrase, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Ils indiquent également les autorités compétentes pour prendre les décisions ou délivrer les autorisations nécessaires à la cession et à la mise à disposition et un calendrier d'instruction de ces décisions et délivrances d'autorisations. »

Article 3 ter (nouveau)

- ① Après le 6° du III de l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, il est inséré un 6° bis ainsi rédigé :
- ② « 6° bis Lorsque les conditions de création de logements locatifs sociaux sur le territoire urbanisé d'une commune et la faiblesse des capacités de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers telles que résultant des objectifs de réduction de cette consommation susceptibles d'être pris en compte dans les documents d'urbanisme pertinents en application du 5° du IV du présent article ne permettent pas l'atteinte par la commune de l'objectif mentionné au I de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation ou au quatrième alinéa du I de l'article L. 302-8-1 du même code, l'occupation d'un espace naturel ou agricole pour la création de ces logements locatifs sociaux n'est pas comptabilisée dans la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour la tranche mentionnée au 2° du présent III. Lorsque le document d'urbanisme est révisé ou modifié en application du 5° du IV du présent article, le règlement tient compte de cette modalité de comptabilisation dérogatoire, pour la délimitation des zones ouvertes à l'urbanisation ; ».

CHAPITRE II

Simplifier et accélérer les procédures

Article 4

- ① I. – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° A (nouveau) Après l'article L. 410-1, il est inséré un article L. 410-1-1 ainsi rédigé :
- ③ « Art. L. 410-1-1. – I. – Le représentant de l'État dans le département peut établir un certificat de projet à la demande du porteur d'un projet de réalisation de plus de cinquante logements soumis, pour la réalisation de son projet, à une ou plusieurs autorisations au titre du présent code, du code de l'environnement, du code de la construction et de l'habitation, du code rural et de la pêche maritime, du code forestier, du code du patrimoine, du code de commerce et du code minier.
- ④ « Le dossier de demande de certificat de projet est présenté au représentant de l'État dans le département, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État.

- ⑤ « II. – Le certificat de projet indique, en fonction de la demande présentée et au regard des informations fournies par le demandeur :
- ⑥ « 1° Les régimes, décisions et procédures applicables au projet à la date de cette demande, y compris les obligations de participation du public, les conditions de recevabilité et de régularité du dossier et les autorités compétentes pour prendre les décisions ou délivrer les autorisations nécessaires ;
- ⑦ « 2° Le rappel des délais réglementairement prévus pour l'intervention de ces décisions ou un calendrier d'instruction de ces décisions qui se substitue aux délais réglementairement prévus. Le représentant de l'État dans le département, lorsqu'il n'est pas compétent, recueille l'accord des autorités compétentes pour prendre ces décisions préalablement à la délivrance du certificat de projet ;
- ⑧ « 3° La possibilité de solliciter une pré-instruction du projet, dans les conditions fixées à l'article L. 423-1-1 du présent code.
- ⑨ « Le certificat de projet peut indiquer les difficultés de nature technique ou juridique identifiées qui seraient susceptibles de faire obstacle à la réalisation du projet.
- ⑩ « III. – Le porteur du projet mentionné au I peut présenter conjointement à sa demande de certificat de projet, le cas échéant, une demande d'examen au cas par cas prévu au IV de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, une demande d'avis prévu à l'article L. 122-1-2 du même code, une demande de certificat d'urbanisme prévu à l'article L. 410-1 du présent code et une demande de pré-instruction prévue à l'article L. 423-1-1 du présent code. Ces demandes sont, s'il y a lieu, transmises à l'autorité administrative compétente pour statuer et les décisions prises avant l'intervention du certificat de projet sont annexées à celui-ci.
- ⑪ « IV. – Lorsque le certificat de projet fait mention d'une autorisation d'urbanisme et que cette autorisation fait l'objet d'une demande à l'autorité compétente dans un délai de dix-huit mois à compter de la date de délivrance dudit certificat, cette demande est alors instruite au regard des dispositions d'urbanisme telles qu'elles existaient à la date de délivrance du même certificat, à l'exception des dispositions dont l'application est nécessaire au respect des engagements internationaux de la France, notamment du droit de l'Union européenne, ou lorsqu'elles ont pour objet la préservation de la sécurité, de la santé ou de la salubrité publiques.
- ⑫ « Le bénéficiaire d'un certificat de projet peut, à tout moment, renoncer au bénéfice des dispositions du présent IV, pour l'ensemble des procédures restant à mettre en œuvre et des décisions restant à prendre, nécessaires à la réalisation du projet.

- ⑬ « V. – Les modalités d’application du présent article sont définies par le décret en Conseil d’État mentionné au I. » ;
- ⑭ 1° B (*nouveau*) Après l’article L. 423-1, il est inséré un article L. 423-1-1 ainsi rédigé :
- ⑮ « *Art. L. 423-1-1.* – Les projets de travaux ou d’aménagements soumis à permis de construire ou à permis d’aménager visant à la création de plus de cinquante logements peuvent faire l’objet d’une pré-instruction concertée, en amont du dépôt de la demande de permis.
- ⑯ « La pré-instruction est réalisée à l’initiative de l’autorité compétente pour statuer sur la demande de permis ou, avec l’accord de celle-ci, à l’initiative du maître d’ouvrage.
- ⑰ « Dans ce cas, le maître d’ouvrage transmet à l’autorité compétente un dossier de présentation du projet comportant au moins une description de sa localisation dans l’environnement et sur le terrain concerné, sa destination, les caractéristiques des constructions ou aménagements envisagés, et comprenant un avant-projet architectural, ainsi que la desserte du projet par les équipements publics et l’aménagement de ses abords. À la demande de l’autorité compétente, un plan intérieur du projet est joint au dossier.
- ⑱ « Afin de réaliser la pré-instruction, l’autorité compétente mentionnée au deuxième alinéa réunit l’ensemble des autorités compétentes pour délivrer les autorisations requises pour la réalisation du projet au titre du code de l’urbanisme, du code de l’environnement, du code de la construction et de l’habitation, du code rural et de la pêche maritime, du code forestier, du code du patrimoine, du code de commerce et du code minier. À la demande de l’autorité compétente, la liste des autorisations requises peut lui être fournie, sur la base du dossier de présentation transmis par le maître d’ouvrage, par le représentant de l’État dans le département.
- ⑲ « La durée de la procédure de pré-instruction ne peut excéder trois mois à compter de la transmission par le maître d’ouvrage du dossier de présentation. À l’issue de la procédure de pré-instruction est établi un certificat de pré-instruction, indiquant si le projet peut être réalisé.
- ⑳ « Lorsqu’une procédure de pré-instruction a été conduite en application du présent article, la durée totale de l’instruction de la demande de permis ne peut excéder trois mois. »

- ②① 1° C (*nouveau*) L'article L. 600-1-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ②② « Lorsqu'un projet a fait l'objet d'une concertation facultative mentionnée à l'article L. 300-2 du présent code, une association n'est recevable à agir contre une décision relative à l'occupation ou l'utilisation des sols que si elle a effectivement participé à la concertation, sous réserve que le dépôt de ses statuts en préfecture soit intervenu avant le début de la concertation. » ;
- ②③ 1° (*Supprimé*)
- ②④ 2° Après l'article L. 600-13, il est inséré un article L. 600-14 ainsi rédigé :
- ②⑤ « *Art. L. 600-14.* – Le délai d'introduction d'un recours gracieux ou hiérarchique à l'encontre d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir est d'un mois. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet.
- ②⑥ « Par dérogation à l'article L. 411-2 du code des relations entre le public et l'administration, le délai de recours contentieux contre une décision mentionnée au premier alinéa du présent article n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux ou hiérarchique. »
- ②⑦ *I bis (nouveau).* – Le chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement est ainsi modifié :
- ②⑧ 1° Le I de l'article L. 123-2 est ainsi modifié :
- ②⑨ a) Le 1° est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ③① « – des projets de réalisation de logements situés dans une commune figurant sur la liste mentionnée au I de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ou sur la liste mentionnée au dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, lorsqu'une participation du public par voie électronique est organisée en application de l'article L. 123-19-11 du présent code ; »
- ③② b) À la deuxième phrase du 2°, après la troisième occurrence du mot : « opération », sont insérés les mots : « , ou d'un projet de réalisation de logements situé dans une commune figurant sur la liste mentionnée au I de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ou sur la liste mentionnée au dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, » ;

③² 2° Au premier alinéa de l'article L. 123-19-11, après la troisième occurrence du mot : « opération », sont insérés les mots : « , ou un projet de réalisation de logements situé dans une commune figurant sur la liste mentionnée au I de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ou sur la liste mentionnée au dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, » ;

③³ 3° L'intitulé de la section 5 est complété par les mots : « ainsi qu'aux projets de réalisation de logements ».

③⁴ II. – Le 2° du I s'applique aux décisions prises à compter du premier jour du deuxième mois suivant l'entrée en vigueur de la présente loi.

Article 4 bis (nouveau)

① I. – Le quatrième alinéa de l'article L. 621-30 du code du patrimoine est supprimé.

② II. – Le présent article entre en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2027.

Article 4 ter (nouveau)

① I. – Le premier alinéa du I de l'article L. 632-2 du code du patrimoine est ainsi modifié :

② 1° La quatrième phrase est complétée par les mots : « , ainsi que des objectifs en matière d'accès au logement prévus à l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation et précisés, le cas échéant, dans le programme local de l'habitat mentionné à l'article L. 302-1 du même code » ;

③ 2° Est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « Les avis rendus par les architectes des Bâtiments de France dans le cadre de la procédure prévue au présent I sont publiés sur un registre national mis gratuitement à disposition du public sous format numérique. »

④ II. – Le 2° du I du présent article s'applique aux avis rendus à compter du 1^{er} janvier 2024.

Article 5

- ① Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° La section 3 du chapitre I^{er} du titre V du livre I^{er} est complétée par un article L. 151-7-3 ainsi rédigé :
- ③ « *Art. L. 151-7-3.* – Dans les secteurs urbains exclusivement ou majoritairement composés d'habitats individuels ou dans les zones d'activité économique, au sens de l'article L. 318-8-1, lorsqu'est identifié un besoin de favoriser l'évolution, la requalification du bâti existant, l'optimisation de l'utilisation de l'espace ou la mixité fonctionnelle, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir des actions ou opérations contribuant au renouvellement urbain, en tenant compte des besoins supplémentaires en matière de stationnement, de desserte par les transports en commun et en équipements publics et en garantissant la qualité environnementale, l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.
- ④ « Lorsqu'un lotissement est compris dans un secteur mentionné au premier alinéa du présent article, l'autorité compétente chargée de l'élaboration du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu peut modifier tout ou partie des documents du lotissement dans les conditions prévues à l'article L. 442-11.
- ⑤ « La réalisation des orientations d'aménagement et de programmation prévues au présent article peut faire l'objet d'une opération de transformation urbaine en application de l'article L. 315-1. » ;
- ⑥ 2° Après le 4° de l'article L. 153-45, il est inséré un 5° ainsi rédigé :
- ⑦ « 5° Dans le cas prévu à l'article L. 151-7-3. » ;
- ⑧ 3° Le chapitre V du titre I^{er} du livre III est ainsi rétabli :
- ⑨ « *CHAPITRE V*
- ⑩ « *Opérations de transformation urbaine*
- ⑪ « *Art. L. 315-1.* – Les opérations de transformation urbaine ont pour objet d'intervenir dans les secteurs urbains exclusivement ou majoritairement composés d'habitats individuels ou dans les zones d'activités économiques, au sens de l'article L. 318-8-1, pour y favoriser l'évolution ou la requalification du bâti existant et l'optimisation de l'utilisation de l'espace. Elles permettent d'assurer la réalisation des orientations d'aménagement et de programmation prévues à l'article L. 151-7-3.

- ⑫ « Une opération de transformation urbaine est définie par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou de document en tenant lieu. La délibération fixe les objectifs, la durée et le ou les périmètres de l'opération. Elle contient notamment un programme prévisionnel des actions à réaliser, une estimation du coût de l'opération et les conditions de financement envisagées, y compris, le cas échéant, pour les besoins en équipements publics.
- ⑬ « Les actions à conduire pour le compte de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale peuvent être confiées, en tout ou partie, à un opérateur y ayant vocation et désigné à cet effet par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public. Leur mise en œuvre peut donner à lieu à une convention avec l'opérateur ainsi désigné.
- ⑭ « L'opération fait l'objet d'une concertation dans les conditions prévues aux articles L. 103-2 à L. 103-6. » ;
- ⑮ 4° À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 442-10, les mots : « ensemble les deux tiers » sont remplacés par les mots : « ensemble la moitié » et les mots : « ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie » sont supprimés ;
- ⑯ 5° L'article L. 442-11 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ⑰ « Le dispositif prévu au premier alinéa peut être utilisé pour assurer la réalisation des orientations d'aménagement et de programmation prévues à l'article L. 151-7-3 et la mise en œuvre de l'opération de transformation urbaine prévue à l'article L. 315-1. »

Article 5 bis (nouveau)

Au premier alinéa de l'article L. 152-6 du code de l'urbanisme, les mots : « Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme au sens de l'article L. 312-3 du présent code et dans les secteurs d'intervention comprenant un centre-ville des opérations de revitalisation de territoire, créés au titre de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation, » sont supprimés.

Article 5 ter (nouveau)

- ① Après l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 151-35-1 A ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 151-35-1 A.* – Lorsque le rapport de présentation du plan local d'urbanisme fait apparaître une insuffisance des capacités de stationnement de véhicules motorisés ouverts au public et l'impossibilité d'augmenter ces capacités en raison des caractéristiques du tissu urbain ou des contraintes de réduction de l'artificialisation des sols, le règlement peut fixer des secteurs dans lesquels les locataires de logements mentionnés à l'article L. 442-6-4 du code de la construction et de l'habitation ne peuvent, par dérogation au même article L. 442-6-4, renoncer à l'usage d'une aire de stationnement. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions dans lesquelles, dans ces secteurs, un locataire peut néanmoins renoncer à cet usage, en application dudit article L. 442-6-4, lorsqu'il justifie qu'il ne dispose pas de véhicule motorisé. »

Article 5 quater (nouveau)

- ① Le titre V du livre I^{er} du code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° Le deuxième alinéa de l'article L. 151-33 est complété par une phrase ainsi rédigée : « Le règlement précise les conditions d'application du présent alinéa, qui peuvent être différenciées selon les secteurs et les types de bâtiments. » ;
- ③ 2° L'article L. 152-6-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ④ « En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, lorsque le règlement du plan local d'urbanisme ou le document en tenant lieu impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, autoriser des dérogations en application de la dernière phrase du deuxième alinéa de l'article L. 151-33 du présent code. »

Article 6

- ① I. – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° L'article L. 312-2-1 est abrogé ;

- ③ 2° Après l'article L. 442-1-2, il est inséré un article L. 442-1-3 ainsi rédigé :
- ④ « Art. L. 442-1-3. – Par dérogation à l'article L. 442-1, un permis d'aménager portant sur un lotissement peut porter sur des unités foncières non contiguës, s'il répond aux critères cumulatifs suivants :
- ⑤ « 1° La demande est déposée par un demandeur unique ;
- ⑥ « 2° Le projet constitue un ensemble unique et cohérent ;
- ⑦ « 3° Le projet garantit l'unité architecturale et paysagère des sites concernés par le permis d'aménager. »
- ⑧ II. – Le dix-septième alinéa du III de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation est supprimé.

Article 6 bis (nouveau)

Le 2° de l'article L. 300-1-1 du code de l'urbanisme est abrogé.

CHAPITRE III

Renforcer les capacités de production des bailleurs

Article 7

- ① Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° L'article L. 421-1 est ainsi modifié :
- ③ *aa) (nouveau)* Après la première phrase du 3°, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Ils peuvent également gérer les immeubles appartenant aux filiales ou aux sociétés mentionnées respectivement aux vingt-sixième et quarantième alinéas. » ;
- ④ *a)* Au 18°, le taux : « 10 % » est remplacé par le taux : « 20 % » ;

- ⑤ *b)* Le trente-septième alinéa est complété par deux phrases ainsi rédigées : « L'organisme mère peut également accorder des avances en comptes courants, issues des activités ne relevant pas du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2, respectant les conditions du marché et donnant obligatoirement lieu à remboursement. Si l'organisme mère est signataire d'un protocole de prévention, de consolidation ou d'aide au rétablissement de l'équilibre avec la Caisse de garantie du logement locatif social, ou s'il bénéficie de l'un de ces concours financiers visés au quatrième alinéa de l'article L. 452-1, l'organisme mère prêteur informe la Caisse de garantie du logement locatif social des conditions des avances envisagées et atteste que les fonds mobilisés ne sont pas issus des activités relevant du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2. » ;
- ⑥ *c)* À la première phrase du trente-neuvième alinéa, après le mot : « capital », sont insérés les mots : « , y compris les avances en compte courant, doivent être issues des activités ne relevant pas du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2, et » ;
- ⑦ 2° L'article L. 422-2 est ainsi modifié :
- ⑧ *aa) (nouveau)* Après la deuxième phrase du premier alinéa, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Elles peuvent également gérer les immeubles appartenant aux filiales ou aux sociétés mentionnées respectivement aux quarante-huitième et soixante-et-unième alinéas. » ;
- ⑨ *a)* Au quarante-septième alinéa, le taux : « 10 % » est remplacé par le taux : « 20 % » ;
- ⑩ *b)* Le cinquante-neuvième alinéa est complété par deux phrases ainsi rédigées : « L'organisme mère peut également accorder des avances en comptes courants, issues des activités ne relevant pas du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2, respectant les conditions du marché et donnant obligatoirement lieu à remboursement. Si l'organisme mère est signataire d'un protocole de prévention, de consolidation ou d'aide au rétablissement de l'équilibre avec la Caisse de garantie du logement locatif social, ou s'il bénéficie de l'un de ces concours financiers visés au quatrième alinéa de l'article L. 452-1, l'organisme mère prêteur informe la Caisse de garantie du logement locatif social des conditions des avances envisagées et atteste que les fonds mobilisés ne sont pas issus des activités relevant du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2. » ;
- ⑪ *c)* À la première phrase du soixante-et-unième alinéa, après le mot : « capital », sont insérés les mots : « , y compris les avances en compte courant, doivent être issues des activités ne relevant pas du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2, et » ;

- ⑫ 3° L'article L. 422-3 est ainsi modifié :
- ⑬ *aa) (nouveau)* Le quarante-quatrième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Elles peuvent également gérer les immeubles appartenant aux filiales ou aux sociétés mentionnées respectivement aux cinquante-sixième et soixante-dixième alinéas. » ;
- ⑭ *a)* Au cinquante-cinquième alinéa, le taux : « 10 % » est remplacé par le taux : « 20 % » ;
- ⑮ *b)* Le soixante-septième alinéa est complété par deux phrases ainsi rédigées : « L'organisme mère peut également accorder des avances en comptes courants, issues des activités ne relevant pas du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2, respectant les conditions du marché et donnant obligatoirement lieu à remboursement. Si l'organisme mère est signataire d'un protocole de prévention, de consolidation ou d'aide au rétablissement de l'équilibre avec la Caisse de garantie du logement locatif social, ou s'il bénéficie de l'un de ces concours financiers visés au quatrième alinéa de l'article L. 452-1, l'organisme mère prêteur informe la Caisse de garantie du logement locatif social des conditions des avances envisagées et atteste que les fonds mobilisés ne sont pas issus des activités relevant du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2. » ;
- ⑯ *c)* À la première phrase du soixante-neuvième alinéa, après le mot : « capital », sont insérés les mots : « , y compris les avances en compte courant, doivent être issues des activités ne relevant pas du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2, et » ;
- ⑰ 4° L'article L. 422-4 est ainsi modifié :
- ⑱ *a)* Au premier alinéa, après la référence : « L. 481-1 », sont insérés les mots : « , aux filiales définies aux vingt-sixième à vingt-neuvième alinéas de l'article L. 421-1, aux quarante-huitième à cinquantième alinéas de l'article L. 422-2, aux cinquante-sixième à cinquante-neuvième alinéas de l'article L. 422-3, aux filiales de la société mentionnée à l'article L. 313-20 » ;
- ⑲ *b)* Le quatrième alinéa est ainsi rédigé :
- ⑳ « Les logements qu'elle détient sont gérés par les organismes et sociétés mentionnés au premier alinéa. » ;
- ㉑ 5° *(nouveau)* Au dernier alinéa de l'article L. 442-9, après la seconde occurrence du mot : « association », sont insérés les mots : « ou aux filiales ou sociétés de logements locatifs intermédiaires mentionnées aux articles L. 421-1, L. 422-2 et L. 422-3, ».

Article 8

- ① Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° L'article L. 353-9-2 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ③ « Lors de la remise en location d'un logement, le bailleur peut fixer un loyer ou une redevance supérieur aux loyers et redevances maximaux fixés par la convention conclue initialement en application de l'article L. 831-1, dans la limite des montants maximaux qui pourraient être inscrits dans une telle convention si le logement concerné était acquis et conventionné à cette date. Les conditions d'association des collectivités locales ainsi que les modulations possibles de ces réévaluations en fonction de la localisation, de la qualité et de la rénovation des logements sont fixées par décret en Conseil d'État. » ;
- ④ 2° (*nouveau*) Le second alinéa de l'article L. 353-9-3 est ainsi rédigé :
- ⑤ « Un organisme peut déroger à l'avant-dernier alinéa du présent article soit, avec l'autorisation de l'autorité administrative, dans le cadre d'un plan de redressement approuvé par la Caisse de garantie du logement locatif social, soit pour une partie du patrimoine de l'organisme ayant fait l'objet d'une réhabilitation. Toutefois, d'une année par rapport à l'année précédente, la hausse de loyer est plafonnée à 5 % en sus de la variation de l'indice de référence des loyers mentionné au même avant-dernier alinéa. Sous réserve de l'accord des associations représentatives de locataires et des locataires dans les conditions fixées à l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, cette hausse peut être supérieure à ce plafond. » ;
- ⑥ 3° (*nouveau*) Le dernier alinéa de l'article L. 442-1 est ainsi rédigé :
- ⑦ « Un organisme peut déroger à l'avant-dernier alinéa du présent article soit, avec l'autorisation de l'autorité administrative, dans le cadre d'un plan de redressement approuvé par la Caisse de garantie du logement locatif social, soit pour une partie du patrimoine de l'organisme ayant fait l'objet d'une réhabilitation. Toutefois, d'une année par rapport à l'année précédente, la hausse de loyer est plafonnée à 5 % en sus de la variation de l'indice de référence des loyers mentionné au même avant-dernier alinéa. Sous réserve de l'accord des associations représentatives de locataires et des locataires dans les conditions fixées à l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, cette hausse peut être supérieure à ce plafond. » ;

- ⑧ 4° (*nouveau*) L'article L. 442-1-2 est abrogé.

Article 9

- ① I. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Le 10° de l'article L. 421-1 est ainsi rédigé :
- ③ « 10° De souscrire ou acquérir des parts de sociétés civiles immobilières ayant pour objet la réalisation d'immeubles d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation destinés à des accédants dont les ressources n'excèdent pas des plafonds fixés par l'autorité administrative, d'être syndic de copropriétés d'immeubles ainsi réalisés et d'exercer les fonctions d'administrateur de biens pour les mêmes immeubles. Toutefois, les logements réalisés par une telle société civile immobilière qui n'auraient pas donné lieu à un avant-contrat ou à un contrat de vente ou de location-accession au terme d'un délai défini par décret peuvent être vendus à un organisme mentionné aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2. À titre subsidiaire, les offices publics de l'habitat peuvent également acquérir, dans le cadre de l'article L. 261-1, des logements mentionnés à l'article L. 411-2 et des logements locatifs dont le loyer n'excède pas les plafonds mentionnés au titre IX du livre III et destinés à être occupés par des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas les plafonds mentionnés au même titre IX auprès d'une société civile immobilière dans laquelle ils détiennent des parts et dont l'unique objet est la construction d'immeubles d'habitation ou à usage professionnel, commercial et d'habitation en vue de leur vente, à la condition que cette société réalise au moins 25 % du nombre total de logements réalisés dans le programme de construction à destination des logements mentionnés à l'article L. 411-2 et soit constituée pour une durée n'excédant pas vingt ans.
- ④ « En application de la dernière phrase du premier alinéa du présent 10° :
- ⑤ « *a*) Les locaux à usage professionnel ou commercial construits sont réalisés à titre annexe et accessoire aux logements ;
- ⑥ « *b*) La participation des offices publics de l'habitat au capital de la société civile immobilière ne peut excéder le rapport entre le nombre de logements mentionnés à l'article L. 411-2 et des logements locatifs dont le loyer n'excède pas les plafonds mentionnés au titre IX du livre III et destinés à être occupés par des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas les plafonds mentionnés au même titre IX et, d'autre part, le nombre total de logements réalisés dans le programme de construction ;

- ⑦ « c) Les offices publics de l'habitat, s'ils détiennent au moins 5 % du capital de la société civile immobilière, peuvent lui accorder des avances en compte courant, issues des activités ne relevant pas du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2, respectant les conditions du marché et donnant obligatoirement lieu à remboursement.
- ⑧ « Si l'office public de l'habitat est signataire d'un protocole de prévention, de consolidation ou d'aide au rétablissement de l'équilibre avec la Caisse de garantie du logement locatif social ou s'il bénéficie de l'un de ses concours financiers visés au quatrième alinéa de l'article L. 452-1, il informe la Caisse de garantie du logement locatif social des conditions des avances envisagées et atteste que les fonds mobilisés ne sont pas issus des activités relevant du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 ;
- ⑨ « d) Les offices publics de l'habitat peuvent réaliser pour le compte de la société civile immobilière des prestations de services, notamment, par dérogation à l'article L. 433-2, des missions de programmation et de conception des ouvrages, à un prix qui ne peut être inférieur au prix de revient et doit faire l'objet d'une convention réglementée ; »
- ⑩ 2° Après le mot : « rattachement », la fin du 4° de l'article L. 421-2 est supprimée ;
- ⑪ 3° Le soixante-quatrième alinéa de l'article L. 422-2 est remplacé par sept alinéas ainsi rédigés :
- ⑫ « À titre subsidiaire, elles peuvent également acquérir, en application de l'article L. 261-1, des logements mentionnés à l'article L. 411-2 et des logements locatifs dont le loyer n'excède pas les plafonds mentionnés au titre IX du livre III et destinés à être occupés par des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas les plafonds mentionnés au même titre IX auprès d'une société civile immobilière dans laquelle elles détiennent des parts et dont l'unique objet est la construction, en vue de leur vente, d'immeubles d'habitation ou à usage professionnel, commercial et d'habitation, à la condition que cette société réalise au moins 25 % du nombre total de logements réalisés dans le programme de construction à destination des logements mentionnés à l'article L. 411-2 et soit constituée pour une durée n'excédant pas dix ans.
- ⑬ « En application du soixante-quatrième alinéa du présent article :
- ⑭ « a) Les locaux à usage professionnel ou commercial construits devront être réalisés à titre annexe et accessoire aux logements ;

- ⑮ « b) La participation des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré au capital de la société civile immobilière ne peut excéder le rapport entre le nombre de logements mentionnés à l'article L. 411-2 et des logements locatifs dont le loyer n'excède pas les plafonds mentionnés au titre IX du livre III et destinés à être occupés par des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas les plafonds mentionnés au même titre IX et, d'autre part, le nombre total de logements réalisés dans le programme de construction ;
- ⑯ « c) Les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, si elles détiennent au moins 5 % du capital de la société civile immobilière, peuvent lui accorder des avances en compte courant, issues des activités ne relevant pas du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2, respectant les conditions du marché et donnant obligatoirement lieu à remboursement.
- ⑰ « Si la société anonyme d'habitations à loyer modéré est signataire d'un protocole de prévention, de consolidation ou d'aide au rétablissement de l'équilibre avec la Caisse de garantie du logement locatif social ou si elle bénéficie de l'un de ses concours financiers visés au quatrième alinéa de l'article L. 452-1, elle informe la Caisse de garantie du logement locatif social des conditions des avances envisagées et atteste que les fonds mobilisés ne sont pas issus des activités relevant du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 ;
- ⑱ « d) Les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré peuvent réaliser, pour le compte de la société civile immobilière, des prestations de services, notamment, par dérogation à l'article L. 433-2, des missions de programmation et de conception des ouvrages, à un prix qui ne peut être inférieur au prix de revient et doit faire l'objet d'une convention réglementée. » ;
- ⑲ 4° Après le mot : « partenarial », la fin du vingt-septième alinéa de l'article L. 422-2 et du 11° de l'article L. 422-3 est supprimée ;
- ⑳ 5° Après le 4° de l'article L. 421-2, le vingt-septième alinéa de l'article L. 422-2 et le 11° de l'article L. 422-3, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- ㉑ « L'organisme d'habitations à loyer modéré peut accorder à ces sociétés des avances en comptes courants, issues des activités ne relevant pas du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2, respectant les conditions du marché et donnant obligatoirement lieu à remboursement.

- ② « Si l'organisme d'habitation à loyer modéré est signataire d'un protocole de prévention, de consolidation ou d'aide au rétablissement de l'équilibre avec la Caisse de garantie du logement locatif social ou s'il bénéficie de l'un de ces concours financiers visés au quatrième alinéa de l'article L. 452-1, il informe la Caisse de garantie du logement locatif social des conditions des avances envisagées et atteste que les fonds mobilisés ne sont pas issus des activités relevant du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 ; »
- ③ 6° Le cinquante-troisième alinéa de l'article L. 422-3 est remplacé par sept alinéas ainsi rédigés :
- ④ « À titre subsidiaire, elles peuvent également acquérir dans le cadre de l'article L. 261-1, des logements mentionnés à l'article L. 411-2 et des logements locatifs dont le loyer n'excède pas les plafonds mentionnés au titre IX du livre III et destinés à être occupés par des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas les plafonds mentionnés au même titre IX auprès d'une société civile immobilière dans laquelle elles détiennent des parts et dont l'unique objet est la construction d'immeubles d'habitation ou à usage professionnel, commercial et d'habitation en vue de leur vente, à la condition que cette société réalise au moins 25 % du nombre total de logements réalisés dans le programme de construction à destination des logements mentionnés à l'article L. 411-2 et soit constituée pour une durée n'excédant pas dix ans.
- ⑤ « En application du cinquante-troisième alinéa du présent article :
- ⑥ « a) Les locaux à usage professionnel ou commercial construits devront être réalisés à titre annexe et accessoire aux logements ;
- ⑦ « b) La participation des sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré au capital de la société civile immobilière ne peut excéder le rapport entre le nombre de logements mentionnés à l'article L. 411-2 et des logements locatifs dont le loyer n'excède pas les plafonds mentionnés au titre IX du livre III et destinés à être occupés par des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas les plafonds mentionnés au même titre IX et, d'autre part, le nombre total de logements réalisés dans le programme de construction ;
- ⑧ « c) Les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré, si elles détiennent au moins 5 % du capital de la société civile immobilière, peuvent lui accorder des avances en compte courant, issues des activités ne relevant pas du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2, respectant les conditions du marché et donnant obligatoirement lieu à remboursement.

- ②⑨ « Si la société anonyme coopérative de production d'habitations à loyer modéré est signataire d'un protocole de prévention, de consolidation ou d'aide au rétablissement de l'équilibre avec la Caisse de garantie du logement locatif social ou si elle bénéficie de l'un de ses concours financiers visés au quatrième alinéa de l'article L. 452-1, elle informe la Caisse de garantie du logement locatif social des conditions des avances envisagées et atteste que les fonds mobilisés ne sont pas issus des activités relevant du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 ;
- ③⑩ « d) Les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré peuvent réaliser pour le compte de la société civile immobilière des prestations de services, notamment, par dérogation à l'article L. 433-2, des missions de programmation et de conception des ouvrages, à un prix qui ne peut être inférieur au prix de revient et doit faire l'objet d'une convention réglementée. » ;
- ③⑪ 7° Les trois premiers alinéas du 3° de l'article L. 421-4 sont ainsi rédigés :
- ③⑫ « 3° Selon les cas, pour les logements mentionnés à l'article L. 253-1 :
- ③⑬ « a) Réserver à leur profit l'usufruit au sein d'immeubles à usage principal d'habitation qu'ils réalisent dans les conditions prévues à l'article L. 261-3 en vue de la vente de la nue-propiété à des personnes physiques ou morales ;
- ③⑭ « b) Conserver la nue-propiété au sein d'immeubles à usage principal d'habitation qu'ils réalisent dans les conditions prévues à l'article L. 261-3 en vue de la vente de l'usufruit aux organismes mentionnés aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2 ou aux filiales définies aux vingt-sixième à vingt-neuvième alinéas de l'article L. 421-1, aux quarante-huitième à cinquantième alinéas de l'article L. 422-2, aux cinquante-sixième à cinquante-neuvième alinéas de l'article L. 422-3 et aux organismes qui exercent les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale mentionnées au 3° de l'article L. 365-1. » ;
- ③⑮ 8° Les trente-septième à trente-neuvième alinéas de l'article L. 422-2 et les quarante-cinquième à quarante-septième alinéas de l'article L. 422-3 sont ainsi rédigés :
- ③⑯ « Elles peuvent aussi, pour les logements mentionnés à l'article L. 253-1 :
- ③⑰ « a) Réserver à leur profit l'usufruit au sein d'immeubles à usage principal d'habitation qu'ils réalisent dans les conditions prévues à l'article L. 261-3 en vue de la vente de la nue-propiété à des personnes physiques ou morales ;

- ③⑧ « b) Conserver la nue-propriété au sein d'immeubles à usage principal d'habitation qu'ils réalisent dans les conditions prévues à l'article L. 261-3 en vue de la vente de l'usufruit aux organismes mentionnés aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2 ou aux filiales définies aux vingt-sixième à vingt-neuvième alinéas de l'article L. 421-1, aux quarante-huitième à cinquantième alinéas de l'article L. 422-2, aux cinquante-sixième à cinquante-neuvième alinéas de l'article L. 422-3 et aux organismes qui exercent les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale mentionnées au 3° de l'article L. 365-1. » ;
- ③⑨ 9° Le troisième alinéa de l'article L. 422-4 est ainsi modifié :
- ④⑩ a) Le mot : « ne » est supprimé et les mots : « appartenant à » sont remplacés par les mots : « situés dans des communes se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements appartenant ou dont l'usufruit est détenu par » ;
- ④⑪ b) Sont ajoutés les mots : « , sauf lorsqu'il s'agit de logements neufs » ;
- ④⑫ 10° Les trois dernières phrases du premier alinéa et le second alinéa de l'article L. 423-15 sont supprimés ;
- ④⑬ 11° Les trois dernières phrases du premier alinéa et le dernier alinéa de l'article L. 423-16 sont supprimés ;
- ④⑭ 12° À la première phrase du dernier alinéa de l'article L. 433-2, les mots : « personne privée » sont remplacés par les mots : « une personne ou plusieurs personnes morales autres qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus » et le taux : « 30 % » est remplacé par le taux : « 50 % ».
- ④⑮ II (*nouveau*). – L'article L. 221-3 du code monétaire et financier est ainsi modifié :
- ④⑯ 1° Au premier alinéa, après le mot : « modéré », sont insérés les mots : « et pour la part de leur activité relevant du logement social et du logement locatif intermédiaire, aux sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux agréées conformément à l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation, » ;
- ④⑰ 2° Au troisième alinéa, après le mot : « modéré », sont insérés les mots : « et pour la part de leur activité relevant du logement social et du logement locatif intermédiaire, les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux agréées conformément à l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation ».

- ④⑧ III (*nouveau*). – Après la troisième phrase de l’avant-dernier alinéa de l’article L. 1524-5 du code général des collectivités territoriales, sont insérées deux phrases ainsi rédigées : « Toutefois, pour les prises de participations directes ou indirectes d’une société d’économie mixte dans le capital d’une société dédiée à la réalisation d’un projet, cet accord n’est requis qu’auprès de la collectivité territoriale ou du groupement détenant la plus grande fraction du capital et des droits de vote au sein de cette société d’économie mixte. En cas de répartition égale du capital entre plusieurs collectivités territoriales ou leurs groupements, cet accord est donné par la collectivité territoriale dont le représentant est le président du conseil d’administration ou du conseil de surveillance de la société d’économie mixte. »

CHAPITRE IV

Faciliter l’accès au logement

Article 10

- ① I. – Le code de la construction et de l’habitation est ainsi modifié :
- ② 1° A (*nouveau*) L’article L. 253-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ③ « Cette convention peut-être établie par un employeur au profit d’un bailleur social mentionné à l’article L. 411-10 pour le logement de ses salariés. Les modalités de cette convention sont précisées par décret en Conseil d’État. » ;
- ④ 1° B (*nouveau*) Le 2° de l’article L. 302-16 est complété par une phrase ainsi rédigée : « Dans les mêmes conditions, le logement peut être loué à une personne morale tant que le logement est occupé par une personne physique à titre de résidence principale. » ;
- ⑤ 1° L’article L. 313-26-2 est ainsi modifié :
- ⑥ a) Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;

- ⑦ b) Il est ajouté un II ainsi rédigé :
- ⑧ « II. – Lorsqu'un accord a été signé en application du I, le représentant de l'État peut, par convention, déléguer à la société mentionnée à l'article L. 313-19 ou aux employeurs bénéficiant de droits de réservations en application de l'article L. 441-1 tout ou partie des réservations de logements dont il bénéficie en application du quarante-et-unième alinéa de l'article L. 441-1, à l'exception des logements réservés au bénéfice des agents civils et militaires de l'État, pour y loger des salariés bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3 ou identifiés préalablement par les services de l'État comme faisant partie des personnes mentionnées aux quatrième à dix-neuvième alinéas de l'article L. 441-1. Les attributions effectuées dans ce cadre viennent en plus de la proportion fixée au I qui est alors calculée sur les seules réservations acquises directement par cette société. » ;
- ⑨ 1° *bis (nouveau)* L'article L. 441-1 est ainsi modifié :
- ⑩ a) La première phrase du trente-neuvième alinéa est ainsi modifiée :
- ⑪ – après le mot : « financière », sont insérés les mots : « , notamment accordés par une commune, un établissement public de coopération intercommunale ou tout établissement public compétent. » ;
- ⑫ – sont ajoutés les mots : « ou, dans les zones mentionnées à l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, par des entreprises assurant un service public de transport au sens de l'article L. 1221-3 du code des transports » ;
- ⑬ b) Le quarantième alinéa est ainsi modifié :
- ⑭ – après le mot : « commune », la fin de la première phrase est ainsi rédigée : « , un établissement public de coopération intercommunale ou tout établissement public compétent » ;
- ⑮ – à la seconde phrase, les mots : « ou l'établissement public de coopération intercommunale » sont remplacés par les mots : « , l'établissement public de coopération intercommunale ou tout établissement public compétent » ;

⑯ 1° *ter (nouveau)* Après l'article L. 441-1-3, il est inséré un article L. 441-1-3-1 ainsi rédigé :

⑰ « *Art. L. 441-1-3-1.* – Le représentant de l'État dans le département peut également, par convention, déléguer aux organismes mentionnés à l'article L. 411-2 et aux sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1, tout ou partie des réservations de logements dont il bénéficie en application de l'article L. 441-1, à l'exception des logements réservés au bénéfice des agents civils et militaires de l'État, pour y loger des salariés bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3 ou reconnus préalablement par les services de l'État comme faisant partie des personnes mentionnées aux quatrième à dix-neuvièmes alinéas de l'article L. 441-1. » ;

⑱ 2° L'article L. 442-7 est ainsi rédigé :

⑲ « *Art. L. 442-7.* – Les fonctionnaires et agents civils et militaires de l'État, de la fonction publique territoriale et de la fonction publique hospitalière attributaires de logements réservés par leur employeur ou leurs ayants droit ne bénéficient du maintien dans les lieux en cas de mutation, de cessation de services ou de décès que pendant un délai de six mois.

⑳ « Dans les zones mentionnées à l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, il en va de même pour les salariés d'entreprises assurant un service public de transport au sens de l'article L. 1221-3 du code des transports, ou leurs ayants droit, en cas de fin d'occupation de l'emploi par lequel ils contribuent à l'exécution du service public ou en cas de décès. En cas de transfert vers une entreprise aux fins d'occuper un emploi contribuant à l'exécution d'un service public de transport au sens du même article L. 1221-3, le salarié bénéficie du maintien dans les lieux, en contrepartie de quoi son nouvel employeur apporte, à son précédent employeur, une compensation dont les modalités sont définies par décret. »

㉑ II. – (*nouveau*) Le dernier alinéa du V de l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques est ainsi rédigé :

㉒ « La convention peut prévoir, en outre, le droit de réservation d'un contingent plafonné à 50 % des logements sociaux du programme pour le logement des agents de l'État, au-delà du contingent dont il dispose. »

Article 10 bis (nouveau)

- ① L'article L. 6145-7 du code de la santé publique est ainsi modifié :
- ② 1° Au premier alinéa, après le mot : « résultats », le mot « et » est remplacé par le signe : « , » et sont ajoutés les mots : « et valoriser leur patrimoine immobilier » ;
- ③ 2° Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ④ « Les établissements publics de santé peuvent prendre des participations et créer des filiales pour gérer et valoriser leur patrimoine immobilier. » ;
- ⑤ 3° Au troisième alinéa, le mot : « deux » est remplacé par le mot : « trois ».

Article 11

- ① I. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° (*Supprimé*)
- ③ 2° Aux articles L. 442-3-3 et L. 482-3, les quatre occurrences du taux : « 150 % » sont remplacées par le taux : « 120 % » ;
- ④ 3° Après l'article L. 442-3-5, il est inséré un article L. 442-3-6 ainsi rédigé :
- ⑤ « *Art. L. 442-3-6.* – Le bailleur qui justifie, après une procédure contradictoire, qu'un locataire est propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités ou susceptible de lui procurer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé, met fin au bail à l'expiration d'un délai de dix-huit mois à compter du 1^{er} janvier de l'année qui suit la prise de connaissance de cette situation.
- ⑥ « Ces dispositions ne sont applicables ni aux locataires qui, durant ce préavis, atteignent leur soixante-cinquième anniversaire, ni à ceux présentant un handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou ayant à leur charge une personne présentant un tel handicap.
- ⑦ « Elles ne s'appliquent pas non plus aux locataires de logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville. » ;

- ⑧ 4° L'article L. 442-5-2 est ainsi modifié :
- ⑨ a) Après le 5°, il est inséré un 6° ainsi rédigé :
- ⑩ « 6° Propriété d'un logement adapté à ses besoins et capacités ou susceptible de procurer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé. » ;
- ⑪ b) À la seconde phrase du septième alinéa, après le mot : « sociale », sont insérés les mots : « ou toute autre proposition de logement, notamment vers le logement intermédiaire, » ;
- ⑫ c) Après le même septième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑬ « Les bailleurs réalisent tous les ans un rapport sur l'examen effectué en application du présent article, qu'ils intègrent au bilan réalisé en application du vingt-et-unième alinéa de l'article L. 441-1. Ce rapport traite, en particulier, des cas mentionnés aux 1° à 6° du présent article et est adressé annuellement au représentant de l'État dans le département ainsi qu'aux personnes mentionnées au vingt-quatrième alinéa de l'article L. 441-1. Il est également présenté annuellement en conseil d'administration du bailleur concerné. » ;
- ⑭ d) Au dernier alinéa, les mots : « et L. 442-3-2 » sont remplacés par les mots : « , L. 442-3-2 et L. 442-3-6 » ;
- ⑮ 5° Au premier alinéa du I de l'article L. 481-2, après la référence : « L. 442-3-5, » est insérée la référence : « L. 442-3-6, » et, après la référence : « L. 442-5-1 », est insérée la référence : « , L. 442-5-2 » ;
- ⑯ 6° (*nouveau*) Le quatrième alinéa de l'article L. 482-1 est ainsi rédigé :
- ⑰ « Dans les logements situés dans les zones géographiques définies par décret en Conseil d'État se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, le bailleur peut donner congé pour le terme du bail en cours à un locataire ayant refusé trois offres de relogement faites en application du premier alinéa et respectant les conditions prévues à l'article 13 *bis* de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement. Le délai de préavis applicable est de six mois. À l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués. »
- ⑱ II. – Les articles L. 442-3-3, L. 442-3-6 et L. 482-3 du code de la construction et de l'habitation, dans leur rédaction résultant des 2° et 3° du I du présent article, sont applicables aux contrats en cours à compter du 1^{er} janvier suivant la date de publication de la présente loi.

Article 12

- ① I. – Le code de la construction et de l’habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Les trois derniers alinéas de l’article L. 441-2-1 sont remplacés par deux alinéas ainsi rédigés :
- ③ « Ce groupement met en place un échange d’informations avec l’administration fiscale, dont les modalités sont précisées par décret en Conseil d’État, aux fins de recueillir et d’enregistrer dans le système national d’enregistrement les informations nécessaires pour instruire les demandes de logement social ainsi que suivre et contrôler la situation des locataires des organismes mentionnés aux deuxième et quatrième alinéas de l’article L. 411-2 et des sociétés d’économie mixtes agréées en application de l’article L. 481-1.
- ④ « Il peut aussi recevoir, traiter et conserver aux mêmes fins, le numéro d’immatriculation au répertoire national d’identification, la liste des propriétés immobilières des mêmes personnes, ainsi que l’évaluation de l’administration fiscale permettant de déterminer si ces propriétés peuvent lui procurer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé, dans des conditions fixées par décret en Conseil d’État. » ;
- ⑤ 2° L’article L. 441-2-9 est ainsi modifié :
- ⑥ a) Le 3° est complété par les mots : « , par les agents des services, établissements publics ou personnes morales relevant de l’État soumis à une obligation de secret professionnel chargés d’évaluer les politiques d’attribution de logements sociaux, d’analyser la situation des demandeurs et d’identifier des publics devant faire l’objet d’une priorité au titre des articles L. 441-1 et L. 441-2-3 ou au titre de l’article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement et par les personnels de l’Agence nationale de contrôle du logement social chargés des contrôles » ;
- ⑦ b) Après le même 3°, il est inséré un 3° bis ainsi rédigé :
- ⑧ « 3° bis Les conditions d’accès aux données non nominatives du système national d’enregistrement et les services et personnes morales pouvant y accéder ; »
- ⑨ c) Le 8° est abrogé ;

- ⑩ 3° L'article L. 441-3 est ainsi modifié :
- ⑪ a) Après le mot : « foyer », la fin du premier alinéa est ainsi rédigée : « , sans tenir compte du montant de la prime de partage de la valeur prévue par l'article 1^{er} de la loi n° 2022-1058 du 16 août 2022 portant mesure d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat, excèdent les plafonds de ressources en vigueur pour l'attribution de ces logements. Ces plafonds ne peuvent être inférieurs à ceux applicables aux logements financés à l'aide d'un prêt locatif à usage social en métropole et à ceux mentionnés par les arrêtés prévus à l'article L. 472-1 en outre-mer. » ;
- ⑫ b) Le quatrième alinéa est complété par les mots : « ou dans une résidence à enjeu prioritaire de mixité sociale déterminée conformément au 3° bis de l'article L. 441-1-6 » ;
- ⑬ 4° (*Supprimé*)
- ⑭ 5° À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 441-9, après le mot : « communication », sont insérés les mots : « de son numéro d'identifiant fiscal, » ;
- ⑮ 6° L'article L. 442-5 est ainsi modifié :
- ⑯ a) Au troisième alinéa, après le mot : « données », sont insérés les mots : « sans restriction, vis-à-vis des personnels de l'Agence chargés des contrôles, » et après le mot : « missions », sont insérés les mots : « de contrôle et » ;
- ⑰ b) L'avant-dernier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Il précise également comment les mêmes données peuvent être mises à disposition ou communiquées, après conventionnement, à des fins de recherche scientifique ou historique. » ;
- ⑱ 7° À l'avant-dernier alinéa du I de l'article L. 452-4, le taux : « 100 % » est remplacé par le taux : « 50 % ».
- ⑲ II. – L'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction résultant du 3° du I du présent article, entre en vigueur le 1^{er} janvier de l'année suivant la publication de la présente loi. Il est applicable aux contrats en cours à compter de cette même date.
- ⑳ III. – Le 4° du I du présent article s'applique aux programmes locaux de l'habitat adoptés ou prolongés à compter de la publication de la présente loi.
- ㉑ IV. – L'article L. 452-4 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction résultant du 7° du I du présent article, entre en vigueur le 1^{er} janvier de l'année suivant la publication de la présente loi.

Article 13

- ① I. – Le code de la construction et de l’habitation est ainsi modifié :
- ② 1° La section 2 du chapitre III du titre V du livre III est complétée par un article L. 353-23 ainsi rédigé :
- ③ « *Art. L. 353-23.* – L’article L. 442-8-5 est applicable aux bailleurs autres que les organismes d’habitations à loyer modéré mentionnés à l’article L. 411-2 pour les logements leur appartenant et faisant l’objet d’une convention conclue en application de l’article L. 831-1. » ;
- ④ 2° Après l’article L. 442-8-4, il est inséré un article L. 442-8-5 ainsi rédigé :
- ⑤ « *Art. L. 442-8-5.* – Par dérogation à l’article L. 442-8 et, à titre subsidiaire, les organismes mentionnés à l’article L. 411-2 peuvent louer meublés, dans le cadre du bail mobilité prévu au titre I^{er} *ter* de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, sous réserve du présent article et des I et III de l’article 40 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, des logements aux personnes mentionnées au premier alinéa de l’article 25-12 de la même loi dont les ressources n’excèdent pas les plafonds de ressources en vigueur pour l’attribution de ces logements. Les locataires occupant les logements à ce titre ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux.
- ⑥ « Les articles L. 441-2 et L. 441-2-1 du présent code ne sont pas applicables à la location de logements dans le cadre d’un bail mobilité.
- ⑦ « Les bailleurs fixent librement les loyers des logements faisant l’objet d’une nouvelle location dans les limites prévues au deuxième alinéa de l’article L. 442-1 ou, pour les logements conventionnés en application de l’article L. 831-1, dans la limite des loyers maximaux prévus par ces conventions.
- ⑧ « Les modalités de révision et de hausse des loyers pratiqués fixées à l’article L. 353-9-3 et aux deux derniers alinéas de l’article L. 442-1 ne sont pas applicables. »

- ⑨ II. – La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi modifiée :
- ⑩ 1° Le dernier alinéa de l'article 25-12 est ainsi rédigé :
- ⑪ « Le présent titre ne s'applique ni aux logements-foyers définis à l'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation, ni aux logements des résidences universitaires définies à l'article L. 631-12 du même code et régies par une convention conclue en application de l'article L. 831-1 dudit code. » ;
- ⑫ 2° L'article 40 est ainsi modifié :
- ⑬ a) Au premier alinéa du I, les mots : « et les articles 25-3 à 25-11 » sont remplacés par les mots : « , les articles 25-3 à 25-11, le 9° de l'article 25-13, le dernier alinéa de l'article 25-14 et l'article 25-16 » ;
- ⑭ b) Au premier alinéa du III, les mots : « et les articles 17-2 et 18 » sont remplacés par les mots : « , les articles 17-2 et 18, le 9° de l'article 25-13, le dernier alinéa de l'article 25-14 et l'article 25-16 » ;
- ⑮ c) Au premier alinéa du VIII, après les mots : « de l'article 23 », sont insérés les mots : « , les articles 25-12 à 25-18 ».

Article 13 bis (nouveau)

- ① I. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Après l'article L. 631-16, il est inséré un article L. 631-16-1 ainsi rédigé :
- ③ « *Art. L. 631-16-1.* – La résidence à vocation d'emploi est un ensemble d'habitations constitué de logements autonomes meublés, loués, pour une durée d'une semaine à dix-huit mois, à des locataires, justifiant à la date de prise d'effet du bail, être en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, en engagement volontaire dans le cadre d'un service civique prévu au II de l'article L. 120-1 du code du service national, en mutation professionnelle ou en mission temporaire dans le cadre de leur activité professionnelle.
- ④ « Le bail conclu avec le locataire est un bail mobilité régi par le titre I^{er} *ter* de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.
- ⑤ « La résidence à vocation d'emploi peut constituer la résidence principale du locataire.

- ⑥ « Elle peut comprendre des services, dont le prix et les modalités de facturation sont déterminés par décret.
- ⑦ « Au moins 80 % des logements composant la résidence à vocation d'emploi sont loués aux conditions cumulatives suivantes :
- ⑧ « 1° Les ressources des locataires, appréciées à la date de conclusion du bail mobilité, n'excèdent pas les plafonds de ressources pour l'accès au logement locatif intermédiaire ;
- ⑨ « 2° Le loyer à la nuitée n'excède pas les plafonds déterminés par décret dans la limite des plafonds de loyers des logements locatifs intermédiaire.
- ⑩ « Les logements de la résidence à vocation d'emploi peuvent être loués à des personnes morales de droit public ou de droit privé en vue de leur sous-location aux conditions susmentionnées.
- ⑪ « Un décret détermine les conditions d'application du présent article, notamment les montants maximaux du loyer à la nuitée dans la limite des plafonds de loyers visés au 2° et le prix et les modalités de facturation des meubles et des services aux locataires. » ;
- ⑫ 2° Le second alinéa de l'article L. 632-3 est complété par les mots : « , ni aux résidences à vocation d'emploi prévues à l'article L. 631-16-1 » ;
- ⑬ 3° Avant le dernier alinéa de l'article L. 633-5, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑭ « – aux résidences à vocation d'emploi prévues à l'article L. 631-16-1. »
- ⑮ II. – L'article 25-14 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi modifié :
- ⑯ 1° Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑰ « Par dérogation au premier alinéa, le bail mobilité peut être conclu pour une durée minimale d'une semaine et une durée maximale de dix-huit mois lorsque le logement sur lequel il porte fait partie d'une résidence à vocation d'emploi définie à l'article L. 631-16-1 du code de la construction et de l'habitation. » ;
- ⑱ 2° Le deuxième alinéa est complété par les mots : « ou dix-huit mois si le logement fait partie d'une résidence à vocation d'emploi définie à l'article L. 631-16-1 du code de la construction et de l'habitation ».

Article 14

- ① I. – Le code de la construction et de l’habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Au V *bis* de l’article L. 301-5-1, la référence : « L. 443-7, » est supprimée ;
- ③ 1° *bis (nouveau)* Au troisième alinéa de l’article L. 411-3, les mots : « premier alinéa du II et des III et VI » sont remplacés par les mots : « premier alinéa du II et des III, VI et VII » ;
- ④ 1° *ter (nouveau)* Au troisième alinéa de l’article L. 411-4, les mots : « premier alinéa du II et des III et VI » sont remplacés par les mots : « premier alinéa du II et des III, VI et VII » ;
- ⑤ 2° L’article L. 443-7 est ainsi modifié :
- ⑥ a) Après la référence : « L. 255-4 », la fin de la quatrième phrase du premier alinéa est supprimée ;
- ⑦ b) Le cinquième alinéa est ainsi rédigé :
- ⑧ « Si l’organisme propriétaire souhaite aliéner des logements qui ne sont pas mentionnés dans le plan de mise en vente de la convention mentionnée au même article L. 445-1, il adresse à la commune d’implantation une demande d’autorisation en précisant, le cas échéant, les logements qui seront cédés au moyen d’un bail réel solidaire et les logements qui donneront lieu à l’application différée du statut de la copropriété définie aux articles L. 443-15-5-1 à L. 443-15-5-8. La commune d’implantation consulte les collectivités publiques qui ont accordé un financement ou leur garantie aux emprunts contractés pour la construction, l’acquisition ou l’amélioration des logements concernés. A défaut d’opposition motivée de la commune dans un délai de quatre mois, la vente est autorisée. Le maire en informe le représentant de l’État dans le département. L’autorisation est rendue caduque par la signature d’une nouvelle convention mentionnée à l’article L. 445-1. » ;

- ⑨ c) Le septième alinéa est ainsi rédigé :
- ⑩ « Lorsque la société de vente d'habitations à loyer modéré détient des logements pour lesquels l'autorisation de vente est devenue caduque, elle adresse à la commune d'implantation une demande d'autorisation de vendre en précisant, le cas échéant, les logements qui seront cédés au moyen d'un bail réel solidaire et les logements qui donneront lieu à l'application différée du statut de la copropriété définie aux articles L. 443-15-5-1 à L. 443-15-5-8. La commune d'implantation consulte les collectivités publiques qui ont accordé un financement ou leur garantie aux emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements concernés. A défaut d'opposition motivée de la commune dans un délai de quatre mois, la vente est autorisée. Le maire en informe le représentant de l'État dans le département. L'autorisation est caduque à l'issue d'un délai de six ans. » ;
- ⑪ d) A la première phrase du douzième alinéa, après le mot : « territoriales », sont insérés les mots : « , la métropole d'Aix-Marseille-Provence » et les mots : « a pris » sont remplacés par le mot : « exerce » ;
- ⑫ e) Au quatorzième alinéa, les mots : « par le représentant de l'État dans le département » sont remplacés par les mots : « prévue au présent article par la commune » ;
- ⑬ 2° bis (nouveau) Le premier alinéa du IV de l'article L. 443-11 est complété par une phrase ainsi rédigée : « Toutefois, lorsque le logement est vacant, l'organisme propriétaire peut décider de diminuer le prix fixé dans la limite de 20 % pour l'ensemble des locataires de logements sociaux lui appartenant dans le département, ainsi que pour les gardiens d'immeuble qu'il emploie. » ;
- ⑭ 2° ter (nouveau) Le deuxième alinéa de l'article L. 443-12-1 est ainsi rédigé :
- ⑮ « L'acquéreur personne physique ayant acquis son logement à un prix inférieur au prix prenant pour base le prix d'un logement comparable libre d'occupation fixé par l'organisme en application de l'article L. 443-11 et l'ayant vendu dans les cinq ans suivant cette acquisition est tenu de verser à l'organisme d'habitations à loyer modéré une somme égale à la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition. Cette somme ne peut excéder l'écart constaté entre le prix fixé par l'organisme prenant pour base le prix d'un logement comparable libre d'occupation et le prix d'acquisition. »

- ⑯ 3° Le huitième alinéa de l'article L. 445-1 est ainsi modifié :
- ⑰ a) Après la troisième phrase, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Cette liste précise, le cas échéant, les logements qui seront cédés au moyen d'un bail réel solidaire et ceux qui donneront lieu à l'application différée du statut de la copropriété définie aux articles L. 443-15-5-1 à L. 443-15-5-8. » ;
- ⑱ b) (*nouveau*) À la dernière phrase, les mots : « qui n'a pas atteint le taux de logements sociaux mentionné à l'article L. 302-5 ou en cas d'opposition de la commune à une cession de logements sociaux qui ne lui permettrait plus d'atteindre le taux précité » sont supprimés.
- ⑲ II. – Le b du 3° du I des articles L. 3641-1 et L. 5217-2 du code général des collectivités territoriales est complété par les mots : « délivrance aux organismes d'habitations à loyer modéré des agréments d'aliénation de logements prévue à l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation et situés sur le territoire métropolitain ».
- ⑳ III. – L'accroissement des charges résultant du transfert aux communes de la compétence prévue au I du présent article fait l'objet d'une compensation financière dans les conditions prévues aux articles L. 1614-1 à L. 1614-7 du code général des collectivités territoriales et précisées au IV de l'article 151 de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale.

Article 15 (*nouveau*)

- ① Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Le premier alinéa de l'article L. 255-3 est ainsi modifié :
- ③ a) Après le mot : « vendre », sont insérés les mots : « ou à transférer à terme » ;
- ④ b) Sont ajoutés les mots : « , ou à les céder à une structure qui propose l'attribution à terme du bien » ;
- ⑤ 2° Après le premier alinéa de l'article L. 443-6-2, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑥ « Les immeubles ayant fait l'objet d'un apport peuvent faire l'objet d'un bail réel solidaire mentionné à l'article L. 255-3 cédé ou constitué par un organisme d'habitations à loyer modéré au profit de la société civile immobilière d'accession progressive à la propriété. » ;

- ⑦ 3° Au troisième alinéa de l'article L. 443-6-3, après les mots : « L. 442-1 à », sont insérés les mots : « L. 442-3-2 et » et les mots : « à l'exception de l'article L. 442-5 » sont remplacés par les mots : « de manière dérogatoire notamment aux articles L. 441 et suivants afin de garantir la prise en compte des spécificités d'accession à la propriété du dispositif » ;
- ⑧ 4° Après le mot : « valeur », la fin du dernier alinéa de l'article L. 443-6-4 est ainsi rédigée : « au plus égale à cette évaluation, prenant en compte la destination sociale du projet. » ;
- ⑨ 5° Le dernier alinéa de l'article L. 443-6-5 est ainsi rédigé :
- ⑩ « Lorsque le locataire associé revend toutes ses parts, il ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. Si les ressources du ménage n'excèdent pas le niveau de ressources prévu à l'article L. 441-1, l'organisme d'habitations à loyer modéré gérant est tenu de lui proposer trois offres de relogement correspondant à ses besoins et possibilités. À défaut d'acceptation des offres de relogement, à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la troisième offre, ou à compter de la revente de ses parts si ses revenus sont supérieurs, il est déchu de tout titre d'occupation du logement. En cas d'acceptation d'une offre, le relogement ne fait pas l'objet de la procédure d'attribution prévue aux articles L. 411-2 et suivants. » ;
- ⑪ 6° Le premier alinéa de l'article L. 443-6-6 est ainsi rédigé :
- ⑫ « L'associé-gérant d'une société civile immobilière régie par l'article L. 443-6-2 vend et rachète les parts sociales à leur valeur nominale non indexée auprès des locataires associés. » ;
- ⑬ 7° L'article L. 443-6-10 est ainsi rédigé :
- ⑭ « *Art. L. 443-6-10.* – La durée d'une société civile immobilière d'accession progressive à la propriété est fixée par ses statuts. Elle peut être prorogée par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des membres associés représentant au moins les deux tiers des voix. »