

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de la transition écologique
et de la cohésion des territoires

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

NOR : TREL2410050L/Rose-1

CHAPITRE I^{er} **DE NOUVEAUX OUTILS POUR LES ÉLUS BÂTISSEURS**

Article 1^{er}

[Permettre la prise en compte du logement locatif intermédiaire dans la loi SRU pour les communes qui s'engagent dans une trajectoire de rattrapage]

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

1° Le III de l'article L. 302-8 est complété par la phrase suivante : « La part cumulée des logements financés en prêts locatifs sociaux 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 40 % des logements locatifs sociaux à produire. » ;

2° L'article L. 302-8-1 est complété par un III ainsi rédigé :

« *III.* – Dans les communes dont le taux de logement social au 1^{er} janvier de l'année précédant la période triennale présente un écart inférieur à dix points avec le taux mentionné, selon le cas, aux I ou II de l'article L. 302-5, le contrat de mixité sociale peut prévoir qu'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 relève de l'article 279-0 *bis* A du code général des impôts. »

Article 2

[(Accorder aux maires les primo-attributions de logements sociaux)]

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

1° Le II est ainsi modifié :

a) Au 1°, les mots : « , qui élisent en leur sein un président » sont supprimés ;

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

« 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 du deuxième alinéa du I, par le membre visé au 4°. 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 régis par le deuxième alinéa du I, la présidence est exercée successivement par les différents maires concernés. Lorsque le maire ou son représentant est absent, les membres désignés dans les conditions du 1° élisent en leur sein un président. » ;

c) Le II est complété par un d ainsi rédigé :

« d) Un représentant du conseil départemental élu en son sein, du territoire où sont implantés les logements attribués. » ;

2° Le III est ainsi modifié :

a) Après le deuxième alinéa, sont insérés cinq alinéas ainsi rédigés :

« Elle s'appuie sur les demandes et informations enregistrées dans le système national d'enregistrement mentionné à l'article L. 441-2-1.

« Lors de la mise en location initiale des logements d'une opération de logements locatifs sociaux, sauf lorsque la commune fait l'objet de l'arrêté visé à l'article L. 302-9-1 :

« – 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 ;

« – le maire ou son représentant peut s'opposer au choix de l'un des candidats ; il indique les motifs de cette opposition aux autres membres de la commission ; cette opposition, qui ne peut porter sur plus d'un candidat par logement, fait obstacle à l'attribution du logement à ce candidat ;

« – l'Etat peut déléguer 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. » ;

b) Au septième alinéa, les mots : « troisième et cinquième » sont remplacés, dans leurs deux occurrences, par les mots : « septième et neuvième ».

II. – Le premier alinéa de l'article L. 441-2-2 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« Tout rejet d'une demande d'attribution suivie 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.

« 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. En cas de contestation, le réservataire soumet le cas à la commission de coordination prévue au douzième alinéa de l'article L. 441-1-6. »

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

1° Les articles L. 441-1-1, L. 441-1-2 et L. 441-1-3 sont abrogés ;

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 ;

3° L'article L. 441-1-6 est ainsi modifié :

a) Au onzième alinéa, les mots : « à l'accord collectif prévu à l'article L. 441-1-1 et » et 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 ;

b) Le dernier alinéa est remplacé par l'alinéa suivant :

« Si l'organisme bailleur fait obstacle aux attributions prononcées par le représentant de l'Etat 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. » ;

4° A l'article L. 441-1-7, la référence : « L. 441-1-1, » est supprimée ;

5° 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 ;

6° A 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'articles L. 441-1-6 » ;

7° Le deuxième alinéa de l'article L. 521-3-3 est supprimé.

IV. – Les dispositions du III ne s'appliquent pas aux accords collectifs conclus au titre des articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2, dans leur rédaction antérieure à la présente loi, en vigueur à la date de publication de cette dernière. Ces accords collectifs continuent à s'appliquer jusqu'à leur terme, sans possibilité de prorogation ou de renouvellement.

Article 3

[Permettre une meilleure maîtrise du foncier par les communes]

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

1° Aux articles L. 212-2 et L. 212-2-1, le mot : « six » est remplacé par le mot : « dix » ;

2° Le second alinéa des articles L. 102-15 et L. 312-6 est supprimé.

II. – 1° Pour une durée de sept ans à compter de l'entrée en vigueur du présent article, 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 foncier et immobilier lorsque le niveau excessif constaté des prix de vente de biens immobiliers risque de compromettre la réalisation des objectifs en matière d'accès au logement ou de mixité sociale fixés dans le programme local de l'habitat mentionné à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ou ceux prévus à l'article L. 301-1 du même code.

Cet exercice est réservé à des secteurs identifiés, par délibération motivée, 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. Pour cette identification, sont notamment pris en compte, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, les prix de vente constatés au cours d'une période de référence définie par ce même décret et l'incidence de ces prix sur la réalisation des objectifs mentionnés au précédent alinéa.

Le titulaire du droit de préemption ou son délégataire peut en faire usage dans le cadre prévu au présent II lorsqu'il estime que les conditions d'aliénation du bien sont excessives au regard de prix pratiqués sur le marché pour des biens comparables, compte tenu notamment des conjonctures appréciées par un observatoire des marchés fonciers et immobiliers dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Par dérogation au premier alinéa de l'article L. 213-11 du code de l'urbanisme, les biens préemptés en application du présent article sont rétrocédés par le titulaire du droit de préemption ou son délégataire, dans un délai de cinq ans à compter de la prise d'effet de l'aliénation à titre onéreux, en vue de répondre à un des objectifs mentionnés au premier alinéa du présent 1°.

Le bien préempté ne peut être rétrocédé qu'à une société d'économie mixte agréée mentionnée à l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation, à l'un des organismes d'habitations à loyer modéré prévus à l'article L. 411-2 du même code, à l'un des organismes agréés mentionnés à l'article L. 365-2 du même code, ou à un organisme de foncier solidaire mentionné à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme pour les biens nécessaires à son objet principal et ayant vocation à faire l'objet d'un bail réel solidaire mentionné à l'article L. 255-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le prix de rétrocession du bien préempté ne peut excéder le prix d'achat par le titulaire du droit de préemption ou son délégataire, majoré des frais qu'il a supportés.

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 conforme à la destination du bien pendant le délai prévu au quatrième alinéa du présent II.

2° Le droit de préemption urbain ne peut être délégué pour l'objet prévu au 1° du présent II qu'à l'Etat, à une collectivité territoriale ou à un établissement public foncier mentionné à l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme ou à l'article L. 324-1 du même code ou à un établissement public foncier et d'aménagement au sens de l'article L. 321-29 du même code.

Nonobstant les missions définies par ces articles, ces établissements peuvent concourir à la régulation des marchés fonciers et immobiliers lorsqu'ils sont délégataires du droit de préemption urbain à cette fin en application du présent 2°.

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 ayant pour objet de concourir à la régulation des marchés fonciers et immobiliers en application du présent 2°.

3° Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent II.

CHAPITRE II SIMPLIFIER ET ACCÉLÉRER LES PROCÉDURES

Article 4 *[Réduire les délais de recours]*

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

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

« *Art. L. 600-3-1.* – Lorsqu'un recours formé contre une décision d'opposition à déclaration préalable ou de refus de permis de construire, d'aménager ou de démolir est assorti d'un référé suspension sur le fondement de l'article L. 521-1 du code de justice administrative, la condition d'urgence est présumée satisfaite. » ;

2° Après l'article L. 600-13, il est inséré un article L. 600-14 ainsi rédigé :

« *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 d'un mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet.

« Le délai de recours contentieux contre une décision mentionnée à l'alinéa précédent n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux ou hiérarchique. »

Article 5

[Faciliter le renouvellement urbain des zones pavillonnaires et des zones d'activité économique]

Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Après l'article L. 151-7-2, il est inséré un article L. 151-7-3 ainsi rédigé :

« *Art. L. 151-7-3.-* Dans les secteurs urbains exclusivement ou quasi exclusivement composés d'habitat individuel 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.

« Dans ces secteurs, 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.

« La réalisation des orientations d'aménagement et de programmation prévues au présent article peut faire l'objet d'une opération de renouvellement urbain en application de l'article L. 315-1. » ;

2° Après le 4° de l'article L. 153-45, il est inséré un 5° ainsi rédigé :

« 5° Dans le cas prévu à l'article L. 151-7-3. » ;

3° Le chapitre V du titre Ier du livre III est ainsi rétabli :

*« Chapitre V
« Opérations de renouvellement urbain*

« *Art. L. 315-1.-* Les opérations de renouvellement urbain ont pour objet d'intervenir dans les secteurs urbains exclusivement ou quasi exclusivement composés d'habitat individuel 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 en application de l'article L. 151-7-3.

« Une opération de renouvellement urbain 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 précise notamment le programme prévisionnel des actions à réaliser et les conditions de financement de l'opération, en particulier pour les besoins en équipements publics.

« Les actions à conduire peuvent être confiées, en tout ou partie, à un opérateur y ayant vocation et désigné à cet effet par la délibération créant l'opération. Leur mise en œuvre peut donner à lieu à une convention avec l'opérateur ainsi désigné.

« L'opération fait l'objet d'une concertation dans les conditions prévues aux articles L. 103-2 à L. 103-6. » ;

4° La section 1 du chapitre II du titre IV du livre IV est ainsi modifiée :

a) Le premier alinéa de l'article L. 442-10 est ainsi modifié :

- Les mots : « ensemble les deux tiers » sont remplacés par les mots : « ensemble la moitié » ;

- Les mots : « ou les deux tiers détenant au moins la moitié de cette superficie » sont supprimés ;

b) L'article L. 442-11 est ainsi modifié :

- Après les mots : « non approuvé », sont insérés les mots : « et y compris ses dispositions de nature contractuelle » ;

- L'article est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« 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 renouvellement urbain prévue à l'article L. 315-1. »

Article 6

[Généraliser le permis d'aménager multisites]

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

1° L'article L. 312-2-1 est abrogé ;

2° Après l'article L. 442-1-2, il est inséré un article L. 442-1-3 ainsi rédigé :

« *Art.- L. 442-1-3.-* Par dérogation à l'article L. 442-1, un permis d'aménager portant sur un lotissement peut contenir des unités foncières non contiguës, s'il répond aux critères cumulatifs suivants :

« 1° La demande est déposée par un demandeur unique ;

« 2° Le projet soumis à permis d'aménager constitue un ensemble unique, ayant un lien et fonctionnel ;

« 3° Le projet garantit l'unité architecturale et paysagère des sites concernés. »

II. – Le vingt-troisième alinéa de l’article L. 303-2 du code de la construction et de l’habitation est supprimé.

CHAPITRE III
RENFORCER LES CAPACITÉS DE PRODUCTION DES BAILLEURS

Article 7

*[Permettre aux bailleurs sociaux de produire davantage
de logements locatifs intermédiaires]*

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

1° Les articles L. 421-1, L. 422-2 et L. 422-3 sont ainsi modifiés :

a) Le taux : « 10 % » est remplacé par le taux : « 20 % » ;

b) Le trente-septième alinéa de l’article L. 421-1, le cinquante-neuvième alinéa de l’article L. 422-2 et le soixante-septième alinéa de l’article L. 422-3 sont complétés par la phrase suivante : « 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. » ;

c) Au trente-neuvième alinéa de l’article L.421-1, au soixante et unième alinéa de l’article L. 422-2, et au soixante-neuvième alinéa de l’article L.422-3, après les mots : « l’augmentation de 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 » ;

2° L’article L. 422-4 est ainsi modifié :

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 » ;

b) Le quatrième alinéa est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« Les logements qu’elle détient sont gérés par les organismes et sociétés mentionnés au premier alinéa. »

Article 8

[Permettre aux bailleurs sociaux de mieux financer leurs investissements grâce à une politique des loyers optimisée]

L'article L. 353-9-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les loyers et redevances maximaux des conventions conclues en application de l'article L. 831-1 peuvent être augmentés, dans la limite des loyers maximaux qui auraient été pratiqués pour ces mêmes logements s'ils avaient été neufs, dans des conditions fixées par décret. »

Article 9

[Diversifier les ressources des bailleurs]

I. – Le 10° de l'article L. 421-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Les mots : « à due concurrence de leurs apports, » sont supprimés ;

2° Après les mots : « des logements mentionnés à l'article L. 411-2 », sont insérés les mots : « 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 » ;

3° Après les mots : « ou à usage professionnel », est inséré le mot : « , commercial » ;

4° Les mots : « de logements » sont remplacés par les mots : « des surfaces de plancher à destination des logements » ;

5° Les mots : « dix ans » sont remplacés par les mots : « vingt ans » ;

6° L'alinéa est complété par la phrase : « En application des dispositions de la phrase précédente : » ;

7° Le 10° est complété par quatre alinéas ainsi rédigés :

« a) Les locaux à usage professionnel ou commercial construits sont réalisés à titre annexe et accessoire aux logements ;

« b) La participation des offices publics de l'habitat au capital de la société civile immobilière ne peut excéder le rapport entre, d'une part, la surface de plancher à destination 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, et, d'autre part, la surface totale de plancher produite ;

« 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 ;

« 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 ; ».

II. – Au 4° de l'article L. 421-2 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « et du représentant de l'Etat dans le département du lieu de l'opération ou du projet. A défaut d'opposition de la part du représentant de l'Etat notifiée dans le délai de deux mois à compter de la date de la réception de la demande, son avis est réputé favorable » sont supprimés.

III. – L'article L. 422-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le soixante-quatrième alinéa est ainsi modifié :

a) Les mots : « , à due concurrence de leurs apports, » sont supprimés ;

b) Après la première occurrence des mots : « des logements mentionnés à l'article L. 411-2 », sont insérés les mots : « 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 » ;

c) Après les mots : « ou à usage professionnel », est inséré le mot : « , commercial » ;

d) Après les mots : « au moins 25 % », sont insérés les mots : « des surfaces de plancher à destination » ;

e) L'alinéa est complété par les mots : « En application de ces dispositions : » ;

2° Après le soixante-quatrième alinéa, sont insérés quatre alinéas ainsi rédigés :

« a) Les locaux à usage professionnel ou commercial construits devront être réalisés à titre annexe et accessoire aux logements ;

« b) La participation des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré au capital de la société civile immobilière ne peut excéder le rapport entre, d'une part, la surface de plancher à destination 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, et, d'autre part, la surface totale de plancher produite ;

« 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 ;

« 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. »

IV. – Au vingt-septième alinéa de l'article L. 422-2 et au 11° de l'article L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « cette participation est soumise à l'accord du représentant de l'Etat dans le département du lieu de l'opération ou du projet. A défaut d'opposition de sa part notifiée dans le délai de deux mois à compter de la date de la réception de la demande, son avis est réputé favorable. » sont supprimés.

V. – 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 du code de la construction et de l'habitation, est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« 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. »

VI. – L'article L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le cinquante-troisième alinéa est ainsi modifié :

a) Les mots : « , à due concurrence de leurs apports, » sont supprimés ;

b) Après les mots : « des logements mentionnés à l'article L. 411-2 », sont insérés les mots : « 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 » ;

c) Après les mots : « ou à usage professionnel », est inséré le mot : « , commercial » ;

d) Les mots : « de logements » sont remplacés par les mots : « des surfaces de plancher à destination des logements » ;

e) L'alinéa est complété par les mots : « En application de ces dispositions : » ;

2° Après le cinquante-troisième alinéa, sont insérés quatre alinéas ainsi rédigés :

« a) Les locaux à usage professionnel ou commercial construits devront être réalisés à titre annexe et accessoire aux logements ;

« 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, d'une part, la surface de plancher à destination 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, et, d'autre part, la surface totale de plancher produite ;

« 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 ;

« 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. »

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

1° Les trois premiers alinéas du 3° de l'article L. 421-4 sont remplacés par trois alinéas ainsi rédigés :

« 3° Selon les cas, pour les logements visés à l'article L. 253-1 :

« a) Conserver la nue-propriété ou 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 l'usufruit ou de la nue-propriété à des personnes physiques ou morales ;

« b) N'acquérir que la nue-propriété ou que l'usufruit d'immeubles réalisés et vendus dans les conditions de l'article L. 261-3. » ;

2° 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 remplacés par trois alinéas ainsi rédigés :

« Elles peuvent aussi, pour les logements visés à l'article L. 253-1 :

« a) Conserver la nue-propriété ou 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 l'usufruit ou de la nue-propriété à des personnes physiques ou morales ;

« b) N'acquérir que la nue-propriété ou que l'usufruit d'immeubles réalisés et vendus dans les conditions de l'article L261-3. » ;

3° Le troisième alinéa de l'article L. 422-4 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

a) Les mots : « ne » et les mots : « appartenant à » sont supprimés ;

b) Après les mots : « biens immobiliers », sont insérés 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 » ;

c) L'alinéa est complété par les mots : « , sauf lorsqu'il s'agit de logements neufs ».

VIII. – Les trois dernières phrases du premier alinéa et le second alinéa de l'article L. 423-15 du code de la construction et de l'habitation sont supprimés.

IX. – Les trois dernières phrases du premier alinéa et le dernier alinéa de l'article L. 423-16 du code de la construction et de l'habitation sont supprimés.

X. – Au dernier alinéa de l'article L. 433-2 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « personne privée » sont remplacés par les mots : « ou plusieurs personnes privées » et le taux : « 30 % » est remplacé par le taux : « 50 % ».

CHAPITRE IV FACILITER L'ACCÈS AU LOGEMENT

Article 10

[Faciliter l'accès au logement social des travailleurs]

I. – L'article L. 313-26-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Au début du premier alinéa, est insérée la subdivision : « I » ;

2° L'article est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« II. – Lorsqu'un accord a été signé en application du I, le représentant de l'Etat dans le département peut, par convention, déléguer à la société mentionnée à l'article L. 313-19 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'Etat, 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'Etat comme faisant partie des personnes mentionnées aux quatrième à dix-neuvièmes 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 la société. »

II. – A l'article L. 442-7 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « dans une limite fixée par décret en contrepartie d'une majoration de prêt définie également par décret » sont remplacés par les mots : « en contrepartie de subventions ou de prêts bonifiés ».

Article 11

[Rendre plus efficace le réexamen de la situation des locataires dans le parc social]

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

1° Le 1° du I de l'article L. 342-14 est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« d) En cas de non-respect de l'obligation de mettre fin à un bail en application de l'article L. 442-3-3, elle est prononcée de manière à couvrir entre douze et dix-huit mois du loyer en principal du ou des logements concernés ;

« e) En cas de non-respect des obligations prévues à l'article L. 442-5-2, elle ne peut excéder 1 000 euros par logement concerné. » ;

2° Aux articles L. 442-3-3 et L. 482-3, le taux : « 150 % » est remplacé par le taux : « 120 % » ;

3° Après l'article L. 442-3-5, il est inséré un article L. 442-3-6 ainsi rédigé :

« *Art. L. 442-3-6.* – Lorsqu'un locataire est propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités ou susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé, les organismes de logement social mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent mettre fin au bail après un préavis de six mois.

« L'alinéa précédent n'est pas applicable aux locataires qui atteignent leur soixante-cinquième anniversaire et aux locataires 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.

« Il ne s'applique pas non plus aux locataires de logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville. » ;

4° L'article L. 442-5-2 est ainsi modifié :

a) Après le 5°, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« 6° Propriété d'un logement adapté à ses besoins et capacités ou susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé. » ;

b) Au septième alinéa, après les mots : « accession sociale », sont insérés les mots : « ou toute autre proposition de logement, notamment vers le logement intermédiaire, » ;

c) Après le septième alinéa, est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les bailleurs présentent 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 visés aux 1° à 6° du présent article et est adressé annuellement au représentant de l'Etat dans le département et au président de l'établissement public de coopération intercommunale mentionné au vingt-quatrième alinéa de l'article L. 441-1. Ce même rapport est également présenté annuellement en conseil d'administration du bailleur concerné. » ;

d) Au dernier alinéa, la référence : « et L. 442-3-2 » est remplacée par la référence : « , L. 442-3-2 et L. 442-3-6 » ;

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 ».

Article 12

[Inciter à la mobilité par les compléments de loyers]

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

1° Les trois derniers alinéas de l'article L. 441-2-1 sont remplacés par quatre alinéas ainsi rédigés :

« Ce groupement met en place un échange d'informations avec l'administration fiscale dont les modalités sont précisées par un décret en Conseil d'État aux fins de mettre à disposition des organismes mentionnés aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2 et des sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 les informations nécessaires pour caractériser :

« a) La situation d'un demandeur de logement social en vue de l'instruction de sa demande de logement social ;

« b) La situation d'un locataire d'un de ces organismes ou sociétés dans le cadre des enquêtes mentionnées aux articles L. 441-9 et L. 442-5.

« Il peut aussi recevoir traiter et conserver, aux mêmes fins, le numéro d'immatriculation au répertoire national d'identification et la liste des propriétés immobilières des mêmes personnes. » ;

2° L'article L. 441-2-9 est ainsi modifié :

a) Le 3° est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« 3° Les conditions d'enregistrement, d'accès et de partage des données nominatives du système national d'enregistrement et les services et personnes morales pouvant y procéder, dont les services et les personnes morales mentionnés aux premier et troisième alinéas de l'article L. 441-2-1 ; » ;

b) Le 8° est abrogé ;

3° Au premier alinéa de l'article L. 441-9, après les mots : « à chaque locataire communication », sont insérés les mots : « de son numéro d'identifiant fiscal, » ;

4° L'article L. 442-5 est ainsi modifié :

a) Au troisième alinéa, après les mots : « à loyer modéré », sont insérés les mots : « et du groupement d'intérêt public mentionné à l'article L. 441-2-1 » et après les mots : « de ces données », sont insérés les mots : « sans restriction » ;

b) Le sixième alinéa est complété par la phrase suivante : « Il précise également comment les mêmes données peuvent être mises à disposition ou communiquées, après conventionnement, à des fins de recherche scientifique ou historique. » ;

5° L'article L. 441-3 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « d'au moins 20 % » sont supprimés ;

b) Le quatrième alinéa est complété par les mots : « ou dans une résidence à enjeu prioritaire de mixité sociale déterminée conformément à l'article L. 441-1-6 » ;

6° L'article L. 441-3-1 est abrogé ;

7° Au septième alinéa de l'article L. 452-4, le taux : « 100 % » est remplacé par le taux : « 50 % ».

II. – Les dispositions du 1° et du 3° du I entrent en vigueur le 1^{er} janvier de l'année civile suivant l'année de publication de la présente loi.

Les dispositions du 2° s'appliquent aux programmes locaux de l'habitat adoptés ou prolongés à compter de la publication de la présente loi.

Article 13

[Ouvrir le bail mobilité au logement social]

I. – Le code de la construction et de l’habitation est ainsi modifié :

1° Après l’article L. 353-22, il est inséré un article L. 353-23 ainsi rédigé :

« *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. » ;

2° Après l’article L. 442-8-4, il est inséré un article L. 442-8-5 ainsi rédigé :

« *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 premier alinéa de l’article 25-12 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, des logements aux personnes 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.

« Les dispositions des articles L. 441-2 et L. 441-2-1 ne sont pas applicables à la location de logements dans le cadre d’un bail mobilité.

« 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 de ces conventions.

« 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.

« Les dispositions du titre I^{er} ter de la loi du 6 juillet 1989 susmentionnée sont applicables au contrat de location dans les conditions prévues aux I et III de l’article 40 de cette loi. »

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 :

1° Le dernier alinéa de l’article 25-12 est remplacé par la disposition suivante :

« Le présent titre ne s’applique pas aux logements-foyers définis à l’article L. 633-1 du code de la construction et de l’habitation. » ;

2° L’article 40 est ainsi modifié :

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 » ;

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 » ;

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 14

[Encourager l'accession à la propriété par le logement intermédiaire]

I. – Le 1° du I de l'article 279-0 *bis* A du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, après les mots : « la valeur ajoutée », sont insérés les mots : « ou à être occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière » ;

2° Le *a* est ainsi modifié :

a) Après les mots : « Les locataires », sont insérés les mots : « ou titulaires de contrats de location-accession » ;

b) Après les mots : « conclusion du bail », sont insérés les mots : « ou à la date de signature du contrat préliminaire ou, à défaut, du contrat de location accession » ;

3° Le 1° est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« c) Dans le cas où le logement est destiné par le preneur à être occupé par un titulaire de contrat location-accession conclu dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, le montant de la partie de la redevance mensuelle correspondant au droit de l'accédant à la jouissance du logement ne peut excéder les plafonds mentionnés au deuxième alinéa du *b* du présent 1 et la faculté d'acquérir ne peut être exercée qu'à l'issue d'une période de jouissance à titre onéreux de cinq ans. »

II. – Le II *bis* de l'article 284 du même code est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est ainsi modifié :

a) Après les mots : « cesse de louer », sont insérés les mots : « ou de prévoir l'occupation de » ;

b) L'alinéa est complété par les mots : « , ou à compter de la sixième année, si les cessions de logements interviennent auprès de personnes physiques titulaires de contrat de location accession mentionnées au a du 1° du I de l'article 279-0 *bis* A du code général des impôts » ;

2° Le second alinéa est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :

« L'acquéreur qui souhaite revendre son logement entre la sixième et la dixième année est tenu d'en informer l'organisme auprès duquel il a acquis le logement, qui peut se porter acquéreur en priorité, sous réserve de le louer aux conditions définies à l'article 279-0 *bis* A.

« L'acquéreur ne peut céder son bien entre la sixième et la dixième année qu'à une personne physique dont les ressources n'excèdent pas les plafonds mentionnés au a du 1 du I de l'article 279-0 *bis* A.

« En cas de mise en location du bien entre la sixième et la dixième année, le niveau de loyer ne doit pas excéder les plafonds mentionnés au b du 1 du I de l'article 279-0 *bis* A. A peine de nullité, le contrat de vente entre l'acquéreur et l'organisme vendeur comporte la mention de ces obligations. »

Article 15

[Encourager la vente directe aux locataires dans le parc social]

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

1° L'article L. 443-7 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « , après avis du représentant de l'Etat dans le département et du maire de la commune d'implantation rendus dans un délai de deux mois, lorsque ces logements sont situés dans une commune mentionnée aux I ou II de l'article L. 302-5 » sont supprimés ;

b) Le cinquième alinéa est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« 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 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 deux mois, la vente est autorisée. Le maire en informe le représentant de l'Etat dans le département. L'autorisation est rendue caduque par la signature d'une nouvelle convention mentionnée à l'article L. 445-1. » ;

c) Le septième alinéa est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« 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 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 deux mois, la vente est autorisée. Le maire en informe le représentant de l'Etat dans le département. L'autorisation est caduque à l'issue d'un délai de six ans. » ;

d) Au quatorzième alinéa, les mots : « le représentant de l'Etat dans le département » sont remplacés par les mots : « la commune » ;

2° Au huitième alinéa de l'article L. 445-1, après les mots : « au même article L. 443-7. », est insérée la phrase suivante : « Cette liste précise 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. »