

N° 171

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2025-2026

Enregistré à la Présidence du Sénat le 28 novembre 2025

PROPOSITION DE LOI

visant à conforter l'habitat, l'offre de logements et la construction,

PRÉSENTÉE

Par Mme Dominique ESTROSI SASSONE, MM. Mathieu DARNAUD, Jean-Claude ANGLARS, Jean BACCI, Arnaud BAZIN, Bruno BELIN, Mmes Marie-Jeanne BELLAMY, Nadine BELLUROT, Martine BERTHET, MM. Étienne BLANC, Jean-Baptiste BLANC, Michel BONNUS, Mme Alexandra BORCHIO FONTIMP, M. Jean-Marc BOYER, Mme Valérie BOYER, MM. Max BRISSON, Christian BRUYEN, Laurent BURGOA, Alain CADEC, Mmes Agnès CANAYER, Anne CHAIN-LARCHÉ, MM. Patrick CHAIZE, Alain CHATILLON, Guillaume CHEVROLLIER, Pierre CUYPERS, Marc-Philippe DAUBRESSE, Jean-Marc DELIA, Mmes Patricia DEMAS, Chantal DESEYNE, Catherine DI FOLCO, Sabine DREXLER, Françoise DUMONT, M. Laurent DUPLOMB, Mme Jacqueline EUSTACHE-BRINIO, MM. Gilbert FAVREAU, Christophe-André FRASSA, Mme Laurence GARNIER, M. Fabien GENET, Mmes Frédérique GERBAUD, Béatrice GOSSELIN, MM. Daniel GREMILLET, Jacques GROSPERRIN, Mme Pascale GRUNY, MM. Daniel GUERET, Alain HOUPERT, Jean-Raymond HUGONET, Mmes Corinne IMBERT, Micheline JACQUES, Lauriane JOSENDE, Else JOSEPH, MM. Khalifé KHALIFÉ, Christian KLINGER, Mme Florence LASSARADE, M. Daniel LAURENT, Mme Christine LAVARDE, MM. Antoine LEFÈVRE, Dominique de LEGGE, Ronan LE GLEUT, Henri LEROY, Stéphane LE RUDULIER, Mmes Vivette LOPEZ, Viviane MALET, MM. Didier MANDELLI, David MARGUERITTE, Mme Pauline MARTIN, M. Thierry MEIGNEN, Mme Marie MERCIER, M. Damien MICHALLET, Mme Brigitte MICOULEAU, M. Philippe MOUILLER, Mmes Marie-Pierre MOUTON, Laurence MULLER-BRONN, M. Georges NATUREL, Mmes Anne-Marie NÉDÉLEC, Sylviane NOËL, MM. Jean-Jacques PANUNZI, Philippe PAUL, Jean-Gérard PAUMIER, Cédric PERRIN, Stéphane PIEDNOIR, Rémy POINTEREAU, Mmes Sophie PRIMAS, Frédérique PUISSAT, M. Hervé REYNAUD, Mme Marie-Pierre RICHER, MM. Olivier RIETMANN, Bruno ROJOUAN, Hugues SAURY, Stéphane SAUTAREL, Michel SAVIN, Mme Elsa SCHALCK, MM. Marc SÉNÉ, Bruno SIDO, Jean SOL, Laurent SOMON, Mmes Sylvie VALENTE LE HIR, Anne VENTALON et M. Jean Pierre VOGEL,

Sénateurs et Sénatrices

(Envoyée à la commission des affaires économiques, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

« *De tous les actes, le plus complet est celui de construire* ». Ces mots de Paul Valéry nous font sentir combien le manque de logements a lentement mais sûrement instillé une souffrance dans l'intimité de nos concitoyens. En effet, la France s'enfonce dans une crise du logement. Ses effets sur le pouvoir d'achat, la qualité de vie et les parcours résidentiels des ménages nourrissent la frustration, le découragement voire la colère chez nombre de nos concitoyens.

Malgré le rebond observé au début de l'année 2025 en matière de permis de construire et de mises en chantier mais aussi de production de crédits, les indicateurs continuent de confirmer la gravité de la situation : les niveaux de la construction neuve et des transactions dans l'ancien demeurent inférieurs à ceux d'avant la crise sanitaire. Dans le même temps, plus d'un Français sur deux déclare rencontrer des difficultés d'accès au logement et le taux d'effort des ménages atteint un niveau inédit.

Loin de se limiter à un phénomène conjoncturel susceptible d'être corrigé par la seule évolution des taux d'intérêt, cette crise du logement tire ses origines de sources structurelles. Depuis deux décennies, la dégradation de la rentabilité locative et l'érosion du pouvoir d'achat des ménages, combinées à la hausse continue des prix immobiliers, ont restreint l'accès à la propriété et réduit l'offre locative. Parallèlement, la production de logements neufs n'a pas suivi les besoins, entravée par la complexité normative et par une défiance croissante à l'égard de la construction.

Ces dynamiques ont malheureusement été aggravées par le désengagement progressif de l'État et l'affaiblissement des politiques publiques du logement engagés par les Gouvernements successifs depuis 2017 malgré des tentatives de redressement depuis septembre 2024.

Des initiatives législatives récentes, souvent sectorielles, à l'instar de l'encadrement de la location meublée touristique ou de la reconversion de bureaux en logements ont apporté des réponses ponctuelles, sans pour autant définir une stratégie d'ensemble et donner un cap à notre politique du logement.

Or, notre pays a précisément besoin d'une action publique volontariste en faveur du logement, s'inscrivant dans la durée et source de stabilité et de prévisibilité. L'enjeu est de regagner la confiance et de redonner des marges de manœuvre aux élus locaux, aux professionnels du bâtiment et aux bailleurs privés et sociaux qui investissent, font vivre et habitent nos territoires.

La présente proposition de loi vise donc à établir les fondations d'une politique du logement à moyen terme. Celle-ci doit prendre autant appui sur le logement privé que sur le logement social et faire le pari de la confiance à l'égard des élus locaux, en vue de relancer la construction et la production de logements au sens large dans nos territoires. Elle s'attache ainsi à relancer les parcours résidentiels, grâce à des mesures en faveur de l'accession, y compris sociale, à la propriété.

Le titre I^{er} a pour objectif de rétablir une programmation nationale de la politique du logement, déclinée à l'échelle territoriale grâce à un renforcement des outils aux mains des collectivités.

L'**article 1^{er}** vise à créer un consensus national autour d'objectifs programmatiques annuels de production de logements à l'horizon 2030. Il s'agit de créer une vision partagée de la tâche à accomplir collectivement, mais aussi d'affirmer le rôle d'impulsion de l'État. C'est un préalable indispensable pour offrir de la visibilité aux élus locaux ainsi qu'aux acteurs économiques.

Cet article fixe donc des objectifs à l'attention de l'État dans la conduite de sa politique publique en faveur du logement.

Il insère un nouveau chapitre au sein du titre préliminaire du livre III du code de la construction et de l'habitation, intitulé « Objectifs de la politique du logement et de l'habitat ». Doté d'un article unique, ce nouveau chapitre explicite les objectifs de construction de logements à l'échelle nationale à horizon 2030. Ils devraient tendre vers 400 000 logements par an, dont au moins 120 000 logements sociaux.

L'objectif de 400 000 logements par an repose sur des travaux d'évaluation notamment publiés par le Service des données et études statistiques (SDES) du Ministère chargé du logement. Si les données en matière d'évolution du nombre de ménages¹ de même que celles en matière

¹ Scénario central du SDES.

de résidences secondaires² ont été reprises à l'identique, un horizon de résorption du mal-logement de 15 ans a été préféré à celui de 40 ans projeté par les services du Gouvernement, qui a été jugé excessivement long au regard de la situation dramatique des mal-logés en France. Les projections du Ministère s'appuyant sur des données à l'échelle d'une décennie (2020-2030), un paramètre de rattrapage de la période 2020-2025 a également été introduit aux projections prévues dans la présente proposition de loi.

Des objectifs en matière de rénovation énergétique des logements sont également introduits, reprenant ceux inscrits lors du dernier examen de la proposition de loi portant programmation nationale et simplification normative dans le secteur de l'énergie, déposée par Daniel Gremillet et adoptée par le Sénat en juillet dernier. Le texte fixe un objectif de 800 000 rénovations d'ampleur par an soutenues par « MaPrimeRénov' » à l'horizon 2030.

Enfin, cet article retient l'objectif de soutenir, à l'horizon 2030, l'adaptation d'au moins 50 000 logements par an au vieillissement ou au handicap grâce au soutien de « MaPrimeAdapt' ».

L'**article 2** vise à donner les moyens aux collectivités de travailler de concert avec l'État pour décliner ces objectifs programmatiques. Pour ce faire, il prévoit de renforcer et d'enrichir le statut de l'autorité organisatrice de l'habitat (AOH), créée à l'initiative du Sénat, par la loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite « 3DS ».

Depuis, seules six collectivités ont obtenu la reconnaissance de leur statut d'AOH : les métropoles de Brest, Grand Chalon Agglomération, Lyon, Nantes, Nice et Rennes.

Mais les compétences des AOH sont à l'heure actuelle moins larges que celles initialement souhaitées par le Sénat lors de l'examen de la loi dite « 3DS » de 2022. Les AOH sont notamment consultées sur les modifications en matière de zonages d'investissement locatif. Elles sont également signataires des conventions d'utilité sociale des organismes possédant au moins 5 % des logements du parc social situé dans leur ressort territorial et peuvent orienter la reconstitution des logements démolis dans une opération

² Scénario dynamisme « pied-à-terre » du SDES.

de renouvellement urbain vers les communes carencées en logements sociaux.

Ces prérogatives, certes bienvenues, sont donc trop limitées alors que le bilan positif de la délégation des aides à la pierre depuis 2005 témoigne du rôle d'impulsion des intercommunalités en matière d'habitat.

Tenant compte de l'extinction du dispositif « Pinel », l'article 2 étend le champ des zonages sur lesquels est consultée l'AOH et rend sa consultation systématique préalablement à toute modification des zonages.

Surtout, reprenant des dispositions de la proposition de loi de MM. François-Noël BUFFET, Mathieu DARNAUD, Mme Françoise GATEL et M. Jean-François HUSSON, déjà présentes dans leur esprit au sein de l'amendement sénatorial à la loi dite « 3DS » à l'origine de l'AOH, cet article vise à permettre aux AOH de contractualiser avec l'État afin d'adapter certaines normes en matière d'habitat et de logement et de réviser les zonages utilisés en matière de tension locative, pour l'application de certaines aides au logement ou encore pour les plafonds de ressources et de loyers des logements sociaux.

Toujours dans la continuité de la proposition de loi précitée, l'article 2 permet également aux AOH d'adapter, à la Guadeloupe, à la Martinique, à la Guyane, à La Réunion et à Mayotte, les caractéristiques du logement décent ainsi que les situations d'insalubrité aux situations particulières de leur territoire.

Le titre II entend relancer la production de logements grâce à une réhabilitation de l'acte de construire.

Le chapitre 1^{er} vise à renouveler le pacte entre l'État et les élus locaux en matière de production de logement social, en replaçant ces derniers au cœur de cette politique cruciale pour le territoire.

L'article 3 entend assouplir les obligations issues de l'article 55 de la loi dite « SRU » de 2000, pour mieux tenir compte des réalités territoriales et ainsi favoriser le pragmatisme plutôt que le dogmatisme en matière de logement social : la loi doit cesser d'être un carcan uniforme, et l'État un donneur de leçon qui sanctionne au lieu d'accompagner les élus.

Plus précisément, il s'agit de reprendre les propositions de la commission des affaires économiques du Sénat, adoptées en juin 2024 lors de l'examen du projet de loi relatif au développement de l'offre de logements

abordables, dont l'examen n'a pu être poursuivi en séance publique en raison de la dissolution de l'Assemblée nationale.

L'article 3 vise donc à supprimer certaines sanctions contre-productives, à l'instar de la reprise par le préfet du droit de préemption ou de l'instruction des permis de construire, mais aussi des taux planchers de pénalités. Il prévoit également que le versement de ces dernières bénéficie à l'échelon local pour y financer du logement social plutôt que de remonter au niveau national.

En outre, il assouplit les conditions d'élaboration des contrats de mixité sociale (CMS), laissant plus libre cours à la négociation entre les maires et les préfets pour définir des objectifs de rattrapage adaptés aux circonstances locales.

Il permet également aux communes ayant conclu un tel CMS de réaliser une partie de leurs objectifs de rattrapage sous la forme de logements intermédiaires, sans qu'ils ne viennent accroître les obligations de construction de logements sociaux en étant pris en compte dans le nombre de résidences principales de la commune.

Par ailleurs, l'article assouplit les conditions d'exemption des communes au dispositif « SRU » pour mieux prendre en compte les communes isolées et faiblement attractives.

Enfin, il supprime la commission nationale SRU qui s'interpose entre les maires et les préfets et conduit à imposer des décisions nationales contre des accords locaux.

L'article 4 a pour objet de redonner la main aux maires sur les attributions de logements sociaux, pour lutter contre un sentiment de dépossession des maires de plus en plus marqué, notamment en raison des attributions dites « en flux ».

Il reprend pour ce faire les dispositions de la proposition de loi de Mme Sophie Primas visant à renforcer le rôle des maires dans l'attribution des logements sociaux, adoptée par le Sénat dès octobre 2023 et réintroduites par les rapporteuses lors de l'examen du projet de loi relatif au développement de l'offre de logements abordables en juin 2024.

Les maires sont en effet les premiers responsables de la construction de logements sociaux à travers les permis de construire et les garanties d'emprunt mais aussi de l'accueil des populations à travers les écoles, les centres sportifs et d'action sociale. Il est logique qu'ils soient au centre de la politique dite « de peuplement ».

Cet article crée donc un droit d'opposition motivée du maire pour l'ensemble des attributions de logements sociaux. La présidence de la commission d'attribution serait assurée par le maire ou, dans le cas d'une commission pluricommunale voire départementale, par un membre du conseil municipal. La participation, avec voix consultative, du président du conseil départemental où sont implantés les logements attribués est également prévue. L'article prévoit en outre la délégation systématique à la commune du contingent préfectoral pour les primo-attributions des programmes neufs.

Enfin, l'article procède à la correction d'une erreur de référence et supprime les accords collectifs intercommunaux et départementaux afin d'encourager l'adoption de conventions intercommunales d'attribution (CIA), les deux faisant doublons et ne s'articulant pas.

*

Le chapitre II tend à faciliter la mobilisation du foncier à un coût abordable en vue de la production de logements.

L'**article 5** tend à renforcer les outils aux mains des maires en matière de politique foncière pour faciliter l'accès au foncier à un coût abordable. Il crée ainsi un droit de préemption urbain visant à la régulation des marchés, aux fins de lutte contre la spéculation, comme adopté par la commission des affaires économiques du Sénat dans le cadre de l'examen du projet de loi relatif au développement d'une offre de logements abordables en juin 2024. Il s'agit de permettre aux collectivités d'être plus réactives lorsque des ensembles fonciers ou immobiliers font l'objet de pratiques spéculatives.

L'**article 6** vise à faciliter et accélérer les opérations de transformation des bureaux en logements. La loi du 16 juin 2025 visant à faciliter la transformation des bureaux en logements porte en effet des avancées utiles et concrètes pour ces opérations, qui doivent être approfondies.

S'inspirant des travaux des groupes de travail sur la transformation des bureaux en logements, créés par Valérie Létard, alors ministre chargée du Logement³, cet article vise à intégrer la transformation des bureaux en

³ Un rapport sur la simplification de la réglementation, remis par Roland Cubin (Groupama Immobilier), Laurent Girometti (établissements publics d'aménagement de Marne-la-Vallée) et Philippe Vereecke (Bouygues Construction) ; un rapport sur le modèle économique et le financement rédigé par Nadia Bouyer (Action Logement) et Xavier Lépine (Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière)

logements dans le champ des opérations de revitalisation de territoires (ORT), afin d'accélérer ces opérations grâce à un cadre d'action partenarial, mais aussi de s'assurer que la création de logements soit assortie d'aménagements favorables à la qualité de vie des habitants.

Il vise aussi à accélérer les procédures de ces opérations de transformation en facilitant l'éviction des locataires des bureaux ayant vocation à être transformés en logements, dans le périmètre des ORT. Reprenant la proposition n° 12 du rapport « Sisyphe » visant à simplifier le cadre réglementaire pour la production d'habitation par le reconditionnement d'immobilier d'entreprise, il entend ainsi aligner les règles d'éviction des locataires de bureaux à transformer sur celles des opérations de restauration immobilières, qui permettent le départ du locataire des lieux dès le versement d'une indemnité provisionnelle.

En raison des contraintes physiques de ces opérations, cet article vise aussi à octroyer des bonus de constructibilité dans les ORT, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, pour les opérations de transformation de bureaux en logement.

L'article 7 vise à faciliter l'acquisition par les collectivités des « biens sans maître », levier de maîtrise foncière et de réhabilitation d'immeubles abandonnés au cœur des communes.

Il reprend ainsi des mesures adoptées par le Parlement dans le cadre de l'examen de la proposition de loi de simplification de l'urbanisme et du logement mais censurées par le Conseil constitutionnel comme « cavaliers » car sans lien, même indirect, avec le texte initial.

Il propose notamment d'abaisser de trente à quinze ans le délai de droit commun d'acquisition de ces biens, sans préjudice du droit de restitution ouvert aux héritiers et pour les successions ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2007 seulement.

Pour lever des blocages fréquemment rencontrés par les collectivités, l'article vise enfin à autoriser la transmission encadrée, par l'administration fiscale, d'informations nécessaires à la mise en œuvre de cette procédure.

Le titre III vise à revaloriser la propriété et à relancer les parcours résidentiels.

Il regroupe des mesures en faveur de la lutte contre le squat, de la relance du crédit et de l'accession, y compris sociale, à la propriété.

L'**article 8** vise à compléter les mesures issues de la loi du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements de l'occupation illicite afin de préserver encore davantage le droit de propriété, droit inviolable et sacré inscrit à l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789.

D'une part, il tend à éviter les contournements de la loi liés à la location meublée touristique : des personnes mal intentionnées réservent un logement *via* une plateforme de location meublée touristique en vue de l'occuper illégalement à l'issue de la période prévue lors de la réservation, sans pouvoir faire l'objet de la procédure administrative *ad hoc* créée pour les squatteurs, qui ne s'applique qu'en cas d'entrée illégale dans les lieux. L'article pénalise donc le maintien dans le domicile d'autrui à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte, au même titre que l'introduction par les mêmes moyens. Conformément à la volonté du Sénat lors de l'examen de la loi précitée en 2023, le cas des locataires en difficultés de paiement reste distinct afin de ne pas les associer à des squatteurs.

D'autre part, cet article vise à élargir la procédure administrative d'expulsion des squatteurs aux locaux qui ne sont pas des logements, à l'instar des bureaux, afin de préserver le droit de propriété de manière générale.

L'**article 9** entend contribuer au desserrement du crédit en faveur de l'habitat, en introduisant davantage de souplesse dans les règles du Haut Conseil pour la stabilité financière, conformément à la recommandation n° 2 du rapport de la mission d'information sur la crise du logement d'avril 2024.

Il s'agit notamment de consacrer la prise en compte, par le Haut conseil de stabilité financière, de l'objectif de favoriser l'accès au logement, la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent étant un objectif de valeur constitutionnelle découlant des dixième et onzième alinéas du Préambule de la Constitution de 1946⁴.

L'**article 10** entend accélérer le développement de l'accession sociale à la propriété. Il vise notamment trois mesures.

Cet article facilite le recours aux sociétés immobilières d'accession progressive à la propriété (SCI-APP). Mode d'accession sociale à la propriété innovant, proche des démarches coopératives et participatives, ce

⁴ Décision n°94-369 DC du 19 janvier 1995 sur la loi relative à la diversité de l'habitat.

dispositif destiné prioritairement aux ménages à revenus modestes n'ayant pas accès aux prêts bancaires peine à émerger, malgré des premières opérations réussies. L'article 10 entend donc apporter plusieurs éléments de simplification à leur régime juridique sur la base des enseignements tirés des premières expériences : il supprime la durée maximale de 25 ans, modifie l'organisation des reventes et du relogement au cours de la vie de la SCI-APP et supprime des clauses inadaptées comme l'application du surloyer et la remise en cause du droit au maintien dans les lieux. Cet article vise également à permettre la combinaison des SCI-APP avec les baux réels solidaires (BRS).

L'article 10 encourage également l'inscription de l'offre de logements faisant l'objet d'un dispositif d'accession sociale au sein des programmes locaux de l'habitat (PLH).

Enfin, l'article 10 autorise la vente HLM avec une décote de 20 % aux locataires et aux gardiens. Depuis la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN), les bailleurs ne peuvent plus proposer que deux prix de vente : un prix vacant ou un prix occupé. En effet, le code de la construction et de l'habitation ne permet plus la pratique des bailleurs visant à accorder un prix préférentiel aux locataires de logements sociaux. L'article 10 a pour objectif de rétablir cette possibilité tout en l'encadrant et en adaptant le dispositif anti-spéculatif en conséquence.

L'article 11 vise à élargir le droit de préemption du locataire en cas de congé pour vente du propriétaire aux logements meublés. Aujourd'hui, seul un logement loué en contrat de bail « nu » donne au locataire un droit de préemption en cas de congé pour vente. Or dans les zones tendues les logements meublés représentent une part importante des logements mis en location.

Le titre IV entend donner aux organismes HLM les moyens de relancer la production de logements et de faire face aux défis de la rénovation et de la réhabilitation de leur parc.

L'article 12 vise à redonner des marges de manœuvre et de la visibilité financières aux organismes de logement social.

Il vise à supprimer la mention dans la loi d'une contribution annuelle de 375 millions d'euros de ces organismes au fonds national des aides à la pierre (Fnapp), estimant que le montant de cette contribution doit faire l'objet d'une concertation entre l'État et les bailleurs sociaux, tenant notamment

compte du montant de la réduction de loyer de solidarité (RLS). Cette dernière est effectivement une ponction qui grève leurs recettes sans pour autant être réinvestie dans la production de logements sociaux comme l'est au contraire la fraction de leur contribution à la caisse de garantie du logement social (CGLLS) versée au Fnap.

L'**article 13** entend quant à lui dessiner une trajectoire de financements de l'État en faveur du logement social d'ici à 2030, horizon temporel correspondant à une amélioration de la situation des finances publiques.

Partant du constat du désengagement total de l'État du Fnap depuis 2018, plaçant ce dernier dans une situation financière critique, soulignée par le rapport de la commission des finances du Sénat⁵ de juillet dernier, l'article inscrit dans la loi, à l'horizon 2030, une trajectoire de financement du Fnap à parité entre l'État d'un côté et les bailleurs sociaux de l'autre, conformément à l'engagement de l'État en 2016, lors de la création du fonds.

D'autre part, il inscrit dans la loi une trajectoire de réduction de la RLS, également à l'horizon 2030, afin que l'État s'engage dans une voie de concertation avec les bailleurs sociaux pour réduire cette ponction improductive tout en compensant cette réduction par une augmentation des APL que touchent les locataires bénéficiant de la RLS.

L'**article 14** vise à porter des assouplissements et flexibilités en faveur des bailleurs sociaux et notamment de l'équilibre économique de leurs opérations.

Reprenant des propositions de la commission des affaires économiques dans le cadre du projet de loi relatif au développement d'une offre de logements abordables, il vise ainsi à :

- permettre aux bailleurs sociaux d'être également gestionnaires des logements produits ou acquis par leurs filiales de logements intermédiaires. Cela remédie à une absence de souplesse qui est aujourd'hui un frein à l'origine de la création de ces filiales car le parc en devenir ne permet pas de supporter les charges de personnel spécialisé. Cette situation est contre-productive, les programmes incluant bien souvent du logement intermédiaire et du logement social ;

- permettre aux sociétés de vente HLM d'acquérir en bloc des logements intermédiaires auprès des organismes HLM pour les revendre aux

⁵ Rapport de Jean-Baptiste Blanc au nom de la commission des finances, « Quel avenir pour le Fonds national des aides à la pierre ? »

particuliers, comme elles peuvent déjà le faire en matière de logement social ;

- permettre, de manière encadrée, aux organismes HLM de recourir à l'usufruit locatif social dans le cadre de démembrements de propriété. Il vise ainsi à autoriser ces organismes à conserver la nue-propriété de logements qu'ils réalisent dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (Vefa) à la condition que leur usufruit reste dans le champ social ou de réserver l'usufruit de ces logements à leur profit. L'article autorise aussi les sociétés de vente HLM à acquérir la nue-propriété de logements anciens.

Enfin, cet article vise à autoriser la vente de logements construits ou acquis depuis plus de cinq ans au moyen d'un contrat de location-accession, contre dix ans dans le cadre juridique actuel.

L'**article 15** vise à donner aux bailleurs sociaux des marges de manœuvre pour relever le défi de la rénovation et de la réhabilitation de leur parc, alors que le dispositif « Seconde vie » est conditionné à des classes énergétiques parfois hors d'atteinte pour certains immeubles et que la durée de l'abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties dans le cadre de ce dispositif serait réduite de 25 ans à 15 ans à compter du 31 décembre 2026.

Cet article propose donc de permettre la revalorisation des loyers au niveau de ceux pratiqués pour le neuf, uniquement lors de la remise en location des logements ayant fait l'objet d'une réhabilitation, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'État. L'objectif est d'inciter et de responsabiliser les bailleurs sociaux dans leurs politiques de rénovation et de réhabilitation du parc.

En dehors des remises en location, l'article propose également une simplification grâce à une possibilité d'augmentation de loyer limitée à 5 % pour les logements ayant fait l'objet d'une réhabilitation, sans nécessité d'obtenir l'agrément préfectoral, très rarement octroyé.

Le titre V vise à soutenir la rénovation du parc privé.

L'**article 16** vise spécifiquement à soutenir la rénovation énergétique des logements en permettant aux propriétaires de donner congé à leur locataire pour la réalisation d'importants travaux de rénovation énergétique, confirmant par là une jurisprudence constante de la Cour de cassation depuis 1996.

L'**article 17** vise à faciliter la mobilisation des artisans en faveur de la rénovation énergétique des logements. Comme le proposait la commission d'enquête sur l'efficacité des politiques publiques en faveur de la rénovation énergétique⁶ et comme l'avaient voté les deux assemblées lors de l'examen de la loi Climat et résilience de 2021, cet article vise à lever l'obligation de solidarité financière dans le cadre des groupements momentanés d'entreprises. Il n'y a en effet guère de sens pour des entreprises artisanales de taille et de capacités financières limitées d'être responsables les unes envers les autres, surtout compte tenu de la spécialisation des activités de la rénovation.

L'**article 18** concerne la réhabilitation des logements et la lutte contre l'habitat dégradé.

Il vise à lutter contre la vacance des logements en inscrivant la lutte contre la vacance parmi les missions de l'Agence nationale de l'habitat.

Il vise aussi à rendre davantage opérationnels les prêts collectifs à adhésion simplifiée créés par l'article 4 de la loi 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de l'habitat dégradé.

Le titre VI vise à mieux loger les travailleurs.

L'**article 19** s'attache au logement des travailleurs, en reprenant plusieurs dispositions adoptées par la commission des affaires économiques du Sénat en 2024, visant notamment à :

- permettre aux préfets de déléguer tout ou partie de leur contingent à Action Logement ou à des entreprises réservataires, ainsi qu'à des bailleurs sociaux, hors fonctionnaires ;

- permettre aux employeurs publics de garantir les emprunts des bailleurs et d'acquérir des droits de réservation associés ;

- prévoir une exemption à la gestion en flux pour les employés de certaines sociétés à l'instar des entreprises de transport public en zone tendue, dans la continuité de l'exemption obtenue par le Sénat dans la loi dite « 3DS » ;

⁶ Proposition n° 9

- simplifier la clause de fonction dans le logement social et l'étendre à toutes les fonctions publiques et, en zones tendues, aux employés des entreprises de transport public ;

- relever de 10 % à 50 % la part de contingent au profit du logement des agents de l'État en cas de cession d'un foncier avec décote dite « Duflot » et l'étendre au-delà de la seule administration ayant cédé le terrain en question ;

- enfin, clarifier le fait qu'une personne morale puisse prendre à bail un logement intermédiaire tant qu'il le sous-loue effectivement à une personne physique dans le respect des plafonds de ressources et qu'elle l'occupe à titre de résidence principale. Cela revient à entériner une situation déjà existante, notamment en faveur de certains établissements hospitaliers.

Le titre VII prévoit des dispositions diverses.

L'article 20 consiste en un « gage » pour compenser les conséquences financières de la proposition de loi pour l'État et les collectivités territoriales.

Tel est l'objet de la présente proposition de loi.

Proposition de loi visant à conforter l'habitat, l'offre de logements et la construction

TITRE I^{ER}

POUR UNE PROGRAMMATION NATIONALE DU LOGEMENT OUTILLÉE À L'ÉCHELLE LOCALE

Article 1^{er}

- ① Après le chapitre préliminaire du titre préliminaire du livre III du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un chapitre I^{er} A ainsi rédigé :
- ② « CHAPITRE I^{ER} A
- ③ « *Objectifs de la politique du logement et de l'habitat*
- ④ « Art. L. 301-1 A. – La politique du logement et de l'habitat, mise en œuvre par l'État en cohérence avec les collectivités territoriales et leurs groupements, en mobilisant notamment les organismes mentionnés aux articles L. 313-17-1, L. 411-2 et L. 411-2-1, les établissements publics et les opérateurs de l'État ainsi que les professionnels et les ménages :
- ⑤ « 1° Favorise, à l'horizon 2030, la construction de 400 000 logements par an, dont la construction d'au moins 120 000 logements locatifs sociaux, en assurant la reconstitution de l'offre de logement social dans le cadre des opérations de rénovation urbaine ;
- ⑥ « 2° Tend, à l'horizon 2030, vers la réalisation de 800 000 rénovations d'ampleur, soutenues par la prime de transition énergétique mentionnée au II de l'article 15 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020, sous réserve des caractéristiques et conditions d'octroi définies au même II ;
- ⑦ « 3° Tend, à l'horizon 2030, vers la réalisation de 50 000 adaptations de logements au vieillissement ou au handicap, soutenues par des aides de l'agence mentionnée à l'article L. 321-1 du présent code. »

Article 2

- ① I. – L'article L. 301-5-1-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;

- ③ 2° Au deuxième alinéa, après le mot : « alinéa », sont insérés les mots : « du I » ;
- ④ 3° Le troisième alinéa est ainsi rédigé :
- ⑤ « II. – L'autorité organisatrice de l'habitat est consultée préalablement à tout projet de décret pris en application de l'article 232 du code général des impôts et à tout projet d'arrêté des ministres chargés du budget et du logement établissant un classement des communes du territoire national en zones géographiques en fonction du déséquilibre entre l'offre et la demande de logements pour l'application de certaines aides au logement, notamment les aides à l'investissement locatif et à l'accession à la propriété, ou pour la détermination des plafonds de ressources des ménages tributaires des logements locatifs sociaux ainsi que des valeurs maximales des loyers et des redevances des logements locatifs sociaux conventionnés. » ;
- ⑥ 4° Au début du dernier alinéa, est ajoutée la mention : « III. – » ;
- ⑦ 5° Est ajouté un IV ainsi rédigé :
- ⑧ « IV. – L'autorité organisatrice de l'habitat peut :
- ⑨ « 1° Conclure avec l'État un pacte territorial pour adapter les règles relatives à l'habitat et au logement fixées par la loi ou le règlement aux circonstances locales dans son ressort territorial ;
- ⑩ « 2° Conclure avec l'État une convention pour réviser le classement des communes de son ressort territorial en zones géographiques, tel que mentionné au II. »
- ⑪ II. – Le deuxième alinéa de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est complété par une phrase ainsi rédigée : « Par dérogation, en Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, une décision de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, reconnu comme autorité organisatrice de l'habitat dans les conditions prévues à l'article L. 301-5-1-3 du code de la construction et de l'habitation, peut adapter ces caractéristiques aux situations particulières de ces collectivités. »

- ⑫ III. – Le dernier alinéa de l’article L. 1331-22 du code de la santé publique est complété par une phrase ainsi rédigée : « Par dérogation, en Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, une décision de l’organe délibérant de l’établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, reconnu comme autorité organisatrice de l’habitat dans les conditions prévues à l’article L. 301-5-1-3 du code de la construction et de l’habitation, peut adapter les situations d’insalubrité aux situations particulières de ces collectivités. »

TITRE II

POUR UNE RELANCE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

CHAPITRE I^{ER}

Pour un pacte renouvelé avec les élus locaux en matière de production de logement social

Article 3

- ① I. – Le code de la construction et de l’habitation est ainsi modifié :
- ② A. – L’article L. 302-5 est ainsi modifié :
- ③ 1° Le III est ainsi modifié :
- ④ a) À la fin de la première phrase du deuxième alinéa, les mots : « et de la commission nationale mentionnée à l’article L. 302-9-1-1 » sont supprimés ;
- ⑤ b) Au 1°, les mots : « qui ne sont pas situées dans une agglomération de plus de 30 000 habitants et » sont supprimés ;
- ⑥ 2° Le onzième alinéa du IV est complété par les mots : « ainsi que des logements locatifs intermédiaires mentionnés au III de l’article L. 302-8-1 du présent code » ;
- ⑦ B. – L’article L. 302-8 est ainsi modifié :
- ⑧ 1° 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 défini à l’article L. 255-1, 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 2° Le IX est ainsi rédigé :

⑩ « IX. – Le contrat de mixité sociale conclu 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 du même article. » ;

⑪ 3° À la fin de la première phrase du premier alinéa du X, les mots : « , après avis de la commission mentionnée à l'article L. 302-9-1-1 » sont supprimés ;

⑫ C. – L'article L. 302-8-1 est complété par un III ainsi rédigé :

⑬ « 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 du présent code, ou à 10 % si le taux applicable est celui mentionné au premier ou au troisième alinéa du même II, 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 répond aux conditions fixées par l'article 279-0 *bis* A du code général des impôts. » ;

⑭ D. – L'article L. 302-9-1 est ainsi modifié :

⑮ 1° Le deuxième alinéa est ainsi modifié :

⑯ a) À la première phrase, les mots : « et, le cas échéant, après avis de la commission mentionnée à l'article L. 302-9-1-1 » sont supprimés ;

⑰ b) Les deuxième et quatrième phrases sont supprimées ;

⑱ c) à la troisième phrase, les mots : « par le même arrêté et » sont supprimés et le mot : « il » est remplacé par les mots : « cet arrêté » ;

⑲ 2° Le quatrième alinéa est ainsi rédigé :

⑳ « La majoration du prélèvement est versée selon les modalités prévues aux quatre derniers alinéas du même article L. 302-7. » ;

㉑ 3° Les sixième à huitième alinéas sont supprimés ;

㉒ E. – L'article L. 302-9-1-1 est abrogé.

㉓ II. – Le deuxième alinéa de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme est supprimé.

Article 4

- ① I. – Le code de la construction et de l’habitation est ainsi modifié :
- ② 1° À la fin du 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 2° 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 3° 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 4° Les articles L. 441-1-1, L. 441-1-2 et L. 441-1-3 sont abrogés ;
- ⑧ 5° 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 6° À l’article L. 441-1-7, la référence : « L. 441-1-1, » est supprimée ;

- ⑬ 7° L'article L. 441-2 est ainsi modifié :
- ⑭ a) Le II est ainsi modifié :
- ⑮ – à la fin du 1°, les mots : « , qui élisent en leur sein un président » sont supprimés ;
- ⑯ – la seconde phrase du 2° est remplacée par deux phrases ainsi rédigées : « 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 ; »
- ⑰ – après le cinquième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑱ « 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° du présent II élisent parmi eux un conseiller municipal comme président. » ;
- ⑲ – au sixième alinéa, les mots : « le président » sont remplacés par les mots : « un membre » et après le mot : « immeubles », sont insérés les mots : « , élu par et parmi les membres mentionnés au 1° du présent II, » ;
- ⑳ – il est ajouté un d ainsi rédigé :
- ㉑ « d) Le président du conseil départemental sur le territoire duquel sont implantés les logements attribués, ou son représentant. » ;
- ㉒ b) Le III est ainsi modifié :
- ㉓ – après le deuxième alinéa, sont insérés quatre alinéas ainsi rédigés :
- ㉔ « Lors de la mise en location initiale des logements d'une opération de logements locatifs sociaux :
- ㉕ « 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 ;

- ②⑥ « 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 ;
- ②⑦ « 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. » ;
- ②⑧ – 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 » ;
- ②⑨ 8° Le premier alinéa de l'article L. 441-2-2 est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :
- ③① « 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.
- ③② « 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 9° A la seconde phrase du 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 10° À l'article L. 441-2-5, les mots : « à l'article L. 441-1-1 » sont remplacés par les mots : « au vingt-quatrième alinéa de l'article L. 441-1 » ;
- ③⑤ 11° Au premier alinéa de 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 12° 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 ;

- ③⑦ *b)* Au deuxième alinéa, les mots : « de l'accord 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 » ;
- ③⑧ 13° Le second alinéa du 4° de l'article L. 531-3 est ainsi modifié :
- ③⑨ *a)* À la première phrase, les mots : « en application du I de l'article L. 521-3-2 » sont supprimés ;
- ④⑩ *b)* À la fin de la dernière phrase, les mots : « de l'article L. 441-1-3 » sont remplacés par les mots : « du dernier alinéa de l'article L. 441-1-6 ».
- ④① II. – Au *I bis* de l'article L. 5219-5 du code général des collectivités territoriales, la référence : « , L. 441-1-1 » est supprimée.
- ④② III. – Les accords collectifs conclus en application des articles L. 441-1-1 à L. 441-1-3 du code de la construction et de l'habitation, dans leur rédaction antérieure à la présente loi, continuent à produire leurs effets jusqu'à leur terme, sans possibilité de prorogation ou de renouvellement.

CHAPITRE II

Faciliter l'accès au foncier

Article 5

- ① I. – À titre expérimental et 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 mentionnés au premier alinéa de 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 définies à l'article L. 302-1 du même code.

- ② Les secteurs dans lesquels le droit de préemption urbain peut être exercé pour l'objet mentionné au premier alinéa du présent I 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 desdits objectifs. Il est notamment tenu compte 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 ceux des autres logements locatifs.
- ③ Le droit de préemption urbain ne peut être exercé pour l'objet et dans les secteurs mentionnés aux premier et deuxième alinéas du présent I 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 II les données nécessaires pour apprécier le caractère excessif des conditions 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 définies au III de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.
- ④ 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 article 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 desdits objectifs. 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.
- ⑤ 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.

- ⑥ 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 I, le bien peut être utilisé à d'autres fins que la réalisation de l'un desdits objectifs. Dans ce cas, il est fait application de l'article L. 213-11 du code de l'urbanisme.
- ⑦ 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.
- ⑧ II. – 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 I qu'à l'État, à une collectivité territoriale, à un établissement public foncier local mentionné à l'article L. 321-1 ou à l'article L. 324-1 du même code ou à l'établissement public mentionné à l'article L. 321-29 dudit code ainsi qu'à un établissement public de coopération intercommunale, dans les conditions définies au premier alinéa de l'article L. 211-2 du même code.
- ⑨ 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 article.
- ⑩ III. – Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'État.
- ⑪ IV. – Les I et II du présent article entrent en vigueur à une date fixée par le décret en Conseil d'État mentionnée au III, et au plus tard le 1^{er} janvier 2027.
- ⑫ V. – Au plus tard six mois avant le terme de l'expérimentation, le Gouvernement remet au Parlement un rapport d'évaluation des modalités d'exercice dérogatoires du droit de préemption urbain mentionnées au présent article.

Article 6

- ③ I. – Le deuxième alinéa de l'article L. 145-18 du code de commerce est complété par les mots : « ainsi que, dans des secteurs d'intervention des opérations de revitalisation de territoire, délimités en application de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation, pour effectuer des travaux nécessitant l'évacuation des lieux lorsque ces travaux ont pour objet la transformation des locaux à usage de bureaux en locaux d'habitation ».
- ② II. – L'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ③ 1° Le premier alinéa est ainsi modifié :
- ④ a) Après la seconde occurrence du mot : « commerciaux », il est inséré le mot : « professionnels » ;
- ⑤ a) Après le mot : « indigne », sont insérés les mots : « , transformer en logements des locaux à usage autre qu'habitation » ;
- ⑥ 2° La deuxième phrase du premier alinéa du II est complétée par les mots : « , sauf dans le cas où le projet de revitalisation de territoire prévoit à titre principal la transformation en logements de locaux situés en entrée de ville » ;
- ⑦ 3° Le 9° du III est complété par les mots : « et, en particulier en entrée de ville, la transformation ou la reconversion en logements de locaux à usage autre que d'habitation ».
- ⑧ III. – Le paragraphe 2 de la sous-section 2 de la section 4 du chapitre I^{er} du titre V du livre I^{er} du code de l'urbanisme est complété par un article L. 151-29-2 ainsi rédigé :
- ⑨ « *Art. L. 151-29-2.* – Dans le périmètre des secteurs d'intervention des opérations de revitalisation de territoire, délimités en application de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation, les opérations de transformation de bureaux en logements bénéficient, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol, qui ne peut excéder 30 %.
- ⑩ « Cette dérogation n'est pas cumulable avec la majoration du gabarit mentionnée au 2° de l'article L. 152-6-4 du présent code ni avec la majoration du gabarit mentionnée au 3° de l'article L. 152-6. »

Article 7

- ① I. – Le code général de la propriété des personnes publiques est ainsi modifié :
- ② 1° L'article L. 1123-1 est ainsi modifié :
- ③ a) Le 1° est ainsi modifié :
- ④ – à la première phrase, le mot : « trente » est remplacé par le mot : « quinze » ;
- ⑤ – à la fin de la seconde phrase, les mots : « ; la présente phrase ne fait pas obstacle à l'application des règles de droit civil relatives à la prescription » sont supprimés ;
- ⑥ b) La seconde phrase du 2° est supprimée ;
- ⑦ c) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- ⑧ « Le présent article ne fait pas obstacle à l'application des règles de droit civil relatives à la prescription. » ;
- ⑨ 2° Le II de l'article L. 1123-3 est complété par trois alinéas ainsi rédigés :
- ⑩ « Cette transmission concerne :
- ⑪ « 1° Les immeubles mentionnés au 1° de l'article L. 1123-1 pour lesquels la commune justifie d'un doute légitime sur l'identité ou la vie du propriétaire ;
- ⑫ « 2° Les immeubles mentionnés au 2° du même article L. 1123-1. »
- ⑬ II. – Le 1° de l'article L. 1123-1 du code général de la propriété des personnes publiques, dans sa rédaction résultant du I du présent article, est applicable aux successions ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2007 et non encore partagées.

TITRE III

REVALORISER LA PROPRIÉTÉ ET RELANCER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

Article 8

- ① I. – L'article 226-4 du code pénal est ainsi modifié :
- ② 1° Au premier alinéa, après le mot : « introduction », sont insérés les mots : « ou le maintien » ;
- ③ 2° Le deuxième alinéa est ainsi rédigé :
- ④ « Le présent article n'est pas applicable lorsque l'occupant est ou a été titulaire d'un contrat de bail d'habitation régi par la loi n° 86-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 portant sur le domicile mentionné au premier alinéa. »
- ⑤ II. – L'article 38 de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale est ainsi modifié :
- ⑥ 1° Le premier alinéa est ainsi modifié :
- ⑦ a) La première occurrence du mot : « et » est remplacée par le mot : « ou » ;
- ⑧ b) Après le mot : « habitation », sont insérés les mots : « ou à usage commercial, agricole ou professionnel » ;
- ⑨ 2° Au dernier alinéa, le mot : « logement » est remplacé par le mot : « local » ;
- ⑩ 3° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- ⑪ « Le présent article n'est pas applicable lorsque l'occupant est ou a été titulaire d'un contrat de bail d'habitation régi par la loi n° 86-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 portant sur le local qu'il occupe. »

Article 9

- ① La première phrase du premier alinéa de l'article L. 631-2-1 du code monétaire et financier est ainsi modifiée :
- ② 1° Le mot : « et » est remplacé par les mots : « ainsi que » ;
- ③ 2° Sont ajoutés les mots : « et à l'accès au logement ».

Article 10

- 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) Après la seconde occurrence du mot : « bénéficiaires, », sont insérés les mots : « ou à les céder à une structure qui propose l'attribution à terme du bien, » ;
- ⑤ 2° La deuxième phrase du septième alinéa du IV de l'article L. 302-1 est ainsi modifiée :
- ⑥ a) Les mots : « ainsi que » sont remplacés par le signe : « , » ;
- ⑦ b) Sont ajoutés les mots : « et, le cas échéant, l'offre de logements faisant l'objet d'un dispositif de soutien à l'accession sociale à la propriété. » ;
- ⑧ 3° Après le premier alinéa de l'article L. 443-6-2, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑨ « 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. » ;
- ⑩ 4° Le troisième alinéa de l'article L. 443-6-3 est ainsi modifié :
- ⑪ a) Les mots : « L. 442-1 à L. 442-6 » sont remplacés par les mots : « L. 442-1 à L.442-3-2 et L. 442-6 » ;
- ⑫ b) À la fin, les mots : « à l'exception de l'article L. 442-5 » sont remplacés par les mots : « de manière dérogatoire notamment aux articles L. 441 à L. 441-2-9 afin de garantir la prise en compte des spécificités d'accession à la propriété du dispositif. » ;

- ⑬ 5° Au dernier alinéa de l'article L. 443-6-4, après le mot : « valeur », la fin de la phrase est ainsi rédigée : « au plus égale à cette évaluation, prenant en compte la destination sociale du projet. » ;
- ⑭ 6° Le dernier alinéa de l'article L. 443-6-5 est ainsi rédigé :
- ⑮ « 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, où 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. 441 à L. 441-2-9. » ;
- ⑯ 7° Le premier alinéa de l'article L. 443-6-6 est ainsi rédigé :
- ⑰ « 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. » ;
- ⑱ 8° L'article L. 443-6-10 est ainsi rédigé :
- ⑲ « *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. » ;
- ⑳ 9° 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. » ;

- ⑪ 10° Le deuxième alinéa de l'article L. 443-12-1 est ainsi rédigé :
- ⑫ « 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. »

Article 11

- ① Après le I de l'article 25-8 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, il est inséré un I *bis* ainsi rédigé :
- ② « I *bis*. – Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire, dans les conditions prévues au II de l'article 15.
- ③ « Par dérogation au même article 15, lorsque le logement qui fait l'objet de l'offre de vente est un logement meublé régi par le présent titre, l'offre de vente inclut l'ensemble des meubles inventoriés dans les documents mentionnés à l'article 25-5. »

TITRE IV

REDONNER DES MARGES DE MANŒUVRE AUX BAILLEURS SOCIAUX POUR RELANCER LA PRODUCTION ET FAIRE FACE AUX DÉFIS DE LA RÉNOVATION ET DE LA RÉHABILITATION

Article 12

La seconde phrase du 1° du II de l'article L. 435-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigée : « Le montant de cette fraction est déterminé chaque année après consultation des organismes mentionnés aux mêmes articles L. 452-4 et L. 452-4-1, en tenant compte du montant des autres ressources mentionnées au présent II ainsi que du montant de la réduction de solidarité mentionnée à l'article L. 442-2-1. »

Article 13

- ① Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Après l'article L. 435-1, il est inséré un article L. 435-2 ainsi rédigé :
 - ③ « *Art. L. 435-2.* – Afin d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 301-1 A, l'État tend, à l'horizon 2030, vers un financement à parité avec les organismes mentionnés aux articles L. 452-4 et L. 452-4-1 du fonds mentionné à l'article L. 435-1, grâce à une augmentation progressive des subventions et contributions mentionnées au 3° du II du même article L. 435-1. » ;
- ④ 2° Après l'article L. 442-2-1, il est inséré un article L. 442-2-2 ainsi rédigé :
 - ⑤ « *Art. L. 442-2-2.* – Par dérogation à l'article L. 442-2-1 et en vue d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 301-1 A, l'État tend, à horizon 2030, vers une réduction progressive du montant de la réduction de loyer de solidarité mentionnée à l'article L. 442-2-1, compensée par une augmentation de l'aide personnalisée au logement perçue par les locataires mentionnés au premier alinéa du même article L.442-2-1.
- ⑥ « Les montants mensuels de la réduction de loyer de solidarité ainsi que les montants de ressources mensuelles maximales ouvrant droit à cette réduction de loyer de solidarité sont définis chaque année par arrêté des ministres chargés du logement et du budget après consultation des organismes mentionnés à l'article L. 411-2, en tenant compte de leur contribution au fonds mentionné à l'article L. 435-1. »

Article 14

- ① Le livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Après la première phrase du 3° de l'article L. 421-1, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Ils peuvent également gérer les immeubles appartenant aux filiales ou aux sociétés mentionnées respectivement aux vingt-sixième à vingt-neuvième et quarantième alinéas du présent article. » ;
- ③ 2° Les trois premiers alinéas du 3° de l'article L. 421-4 sont ainsi rédigés :
 - ④ « 3° Selon les cas, pour les logements mentionnés à l'article L. 253-1 :
 - ⑤ « 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-propriété à des personnes physiques ou morales ;

- ⑥ « *b*) Conserver la nue-propiété au sein d'immeubles à usage principal d'habitation qu'ils réalisent dans les conditions prévues au même 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 cinquante et unième 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. » ;
- ⑦ 3° L'article L. 422-2 est ainsi modifié :
- ⑧ *a*) 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 à cinquante et unième et soixante-deuxième alinéas du présent article. » ;
- ⑨ *b*) Les trente-septième à trente-neuvième alinéas sont ainsi rédigés :
- ⑩ « Elles peuvent aussi, pour les logements mentionnés à l'article L. 253-1 :
- ⑪ « *a*) Réserver à leur profit l'usufruit au sein d'immeubles à usage principal d'habitation qu'elles 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 ;
- ⑫ « *b*) Conserver la nue-propiété au sein d'immeubles à usage principal d'habitation qu'elles réalisent dans les conditions prévues au même 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 cinquante et unième alinéas du présent article, 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. » ;
- ⑬ 4° L'article L. 422-3 est ainsi modifié :
- ⑭ *a*) Le quarante-quatrième alinéa est complété d'une phrase ainsi rédigée : « Elles peuvent également gérer les immeubles appartenant aux filiales ou aux sociétés mentionnées respectivement aux cinquante-sixième à cinquante-neuvième et soixante-dixième alinéas du présent article. » ;

- ⑮ *b)* Les quarante-cinquième à quarante-septième alinéas sont ainsi rédigés :
- ⑯ « Elles peuvent aussi, pour les logements mentionnés à l'article L. 253-1 :
- ⑰ « *a)* Réserver à leur profit l'usufruit au sein d'immeubles à usage principal d'habitation qu'elles réalisent dans les conditions prévues à l'article L. 261-3 en vue de la vente de la nue-propriété à des personnes physiques ou morales ;
- ⑱ « *b)* Conserver la nue-propriété au sein d'immeubles à usage principal d'habitation qu'elles 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 cinquante-et-unième alinéas de l'article L. 422-2, aux cinquante-sixième à cinquante-neuvième alinéas du présent article et aux organismes qui exercent les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale mentionnées au 3° de l'article L. 365-1. » ;
- ⑲ 5° L'article L. 422-4 est ainsi modifié :
- ⑳ *a)* Au premier alinéa, après la référence : « L. 481-1 », sont insérés les mots : « , à des filiales définies aux vingt-sixième à vingt-neuvième alinéas de l'article L. 421-1, aux quarante-huitième à cinquante et unième 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 » ;
- ㉑ *b)* Le troisième alinéa est ainsi modifié :
- ㉒ – le mot : « ne » est supprimé ;
- ㉓ – 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 à ou dont l'usufruit est détenu par » ;
- ㉔ – sont ajoutés les mots : « , sauf lorsqu'il s'agit de logements neufs » ;
- ㉕ *c)* Le quatrième alinéa est ainsi rédigé :
- ㉖ « Les logements qu'elle détient sont gérés par les organismes et sociétés mentionnés au premier alinéa du présent article. » ;
- ㉗ 6° 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, » ;

- ②⑧ 7° Le premier alinéa de l'article L. 443-7 est ainsi modifié :
- ②⑨ a) La deuxième phrase est supprimée ;
- ③⑩ b) Après la sixième phrase, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent également proposer aux bénéficiaires mentionnés au premier alinéa de l'article L. 443-11 d'acquérir, au moyen d'un contrat de location-accession, des logements ou des ensembles de logements construits ou acquis depuis plus de cinq ans par un organisme d'habitation à loyer modéré. » ;
- ③⑪ c) À Au début de l'avant– dernière phrase, les mots : « Ces logements » sont remplacés par les mots : « Les logements aliénés en application du présent alinéa ».

Article 15

- 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 ayant fait l'objet d'une réhabilitation, l'organisme 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 du présent code, 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 territoriales ainsi que les modulations possibles de ces réévaluations en fonction de la localisation, de la qualité et des travaux de rénovation des logements sont fixées par décret en Conseil d'État. » ;
- ④ 2° La première phrase du second alinéa de l'article L. 353-9-3 est ainsi rédigée : « Un organisme d'habitations à loyer modéré peut déroger au premier 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 de son patrimoine ayant fait l'objet d'une réhabilitation. » ;
- ⑤ 3° La première phrase du dernier alinéa de l'article L. 442-1 est ainsi rédigée : « Un organisme d'habitations à loyer modéré 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 de son patrimoine ayant fait l'objet d'une réhabilitation. »

TITRE V

SOUTENIR LA RENOVATION DU PARC PRIVÉ

Article 16

La première phrase du premier alinéa de l'article 15 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 complétée par les mots : « ou la réalisation de travaux dans les parties privatives permettant d'atteindre le niveau de performance minimal d'un logement décent au sens de l'article 6 de la présente loi et incompatibles avec le maintien du locataire dans le logement. »

Article 17

- ① Le 3° de l'article L 124-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :
- ② « 3° La mention expresse de l'absence de solidarité juridique des cotraitants envers le maître d'ouvrage, y compris le mandataire commun, les responsabilités de chaque entreprise dans l'exécution des travaux et les conséquences sur les garanties des ouvrages postérieurement à la réception des travaux ; ».

Article 18

- ① I. – La deuxième phrase du premier alinéa du I de l'article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation est complétée par les mots : « ainsi qu'à la lutte contre la vacance des logements ».
- ② II. – La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifiée :
- ③ 1° L'article 26-12 est ainsi modifié :
- ④ a) Avant le premier alinéa, il est ajouté un I ainsi rédigé :
- ⑤ « I. – L'emprunt mentionné au III de l'article 26-4 peut être garanti dans les conditions prévues aux II ou III du présent article. » ;
- ⑥ b) Le premier alinéa est ainsi modifié :
- ⑦ – au début, est ajoutée la mention : « II. – » ;

- ⑧ – après le mot : « solidaire », sont insérés les mots : « ou par un mécanisme de sûreté estimé équivalent par le prêteur » ;
- ⑨ c) Au deuxième alinéa, après le mot : « solidaire », sont insérés les mots : « ou le mécanisme de sûreté mentionné au premier alinéa du présent II » ;
- ⑩ d) À la seconde phrase du dernier alinéa, les mots : « la caution, celle-ci est subrogée » sont remplacés par les mots : « la caution ou du mécanisme de sûreté, ceux-ci sont subrogés » ;
- ⑪ e) Sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑫ « III. – L'organisme prêteur est garanti en totalité, sans franchise et sans délai de carence, par un cautionnement solidaire, par un mécanisme de sûreté estimé équivalent par le prêteur ou par un mécanisme d'assurance, après constat de la défaillance du syndicat des copropriétaires bénéficiant de l'emprunt mentionné au III de l'article 26-4 pour les sommes correspondant à son remboursement ainsi qu'au paiement des accessoires.
- ⑬ « Le cautionnement solidaire ou le mécanisme de sûreté ou d'assurance mentionnés au premier alinéa du présent III ne peut résulter que d'un engagement écrit fourni par une entreprise d'assurance spécialement agréée, par un établissement de crédit, par une société de financement, par le Trésor public, par la Caisse des dépôts et consignations ou par La Poste, dans les conditions définies à l'article L. 518-25 du code monétaire et financier. » ;
- ⑭ 2° Au premier alinéa de l'article 26-13, les mots : « et des intérêts » sont supprimés.

TITRE VI

LOGER LES JEUNES ET LES TRAVAILLEURS

Article 19

- ① I. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Au 1° du V de l'article L. 301-5-1, après le mot : « alinéa », sont insérés les mots : « du I » ;
- ③ 2° Le 2° de l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée : « Dans les mêmes conditions, un logement intermédiaire peut être loué à une personne morale tant que le logement est occupé par une personne physique à titre de résidence principale. » ;

- ④ 3° L'article L. 313-26-2 est ainsi modifié :
- ⑤ a) Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- ⑥ b) Il est ajouté un II ainsi rédigé :
- ⑦ « 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 réservation 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 du même 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 s'ajoutent à la proportion fixée au I du présent article qui est alors calculée sur les seules réservations acquises directement par cette société. » ;
- ⑧ 4° L'article L. 441-1 est ainsi modifié :
- ⑨ a) La première phrase du trente-neuvième alinéa est ainsi modifiée :
- ⑩ – après le mot : « financière, », sont insérés les mots : « notamment accordés par une commune, un établissement public de coopération intercommunale ou tout établissement public compétent, » ;
- ⑪ – après le mot : « santé », sont insérés 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 » ;
- ⑫ b) Le quarantième alinéa est ainsi modifié :
- ⑬ – après le mot : « commune », la fin de la première phrase est ainsi rédigée : « , un établissement public de coopération intercommunale ou tout établissement public compétent. » ;
- ⑭ – 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 » ;

- ⑮ 4° Après l'article L. 441-1-3, il est inséré un article L. 441-1-3-1 ainsi rédigé :
- ⑯ « *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 du présent code, 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. » ;
- ⑰ 5° L'article L. 442-7 est ainsi rédigé :
- ⑱ « *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.
- ⑲ « Le premier alinéa est applicable, 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, aux 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. »
- ⑳ II. – Le dernier alinéa du V de l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques est ainsi modifié :
- ㉑ 1° Le taux : « 10 % » est remplacé par le taux : « 50 % » ;
- ㉒ 2° Après le mot : « programme, », la fin est ainsi rédigée : « pour le logement des agents de l'État, au-delà du contingent dont il dispose. »

Article 20

- ① I. – Les conséquences financières résultant pour les collectivités territoriales de la présente loi sont compensées, à due concurrence, par une majoration de la dotation globale de fonctionnement.
- ② II. – Les conséquences financières résultant pour l'État de la présente loi sont compensées, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.