

N° 41
SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2025-2026
20 janvier 2026

PROPOSITION DE LOI

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

*Le Sénat a adopté, en première lecture,
la proposition de loi dont la teneur suit :*

Voir les numéros :
Sénat : 171, 257 et 258 (2025-2026).

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, favorise, à l'horizon 2030 :*
- ⑤ « 1° La construction de 400 000 logements par an, dont au moins 120 000 logements locatifs sociaux et 15 000 logements pour jeunes actifs et étudiants, notamment sociaux, en assurant la reconstitution de l'offre de logement social dans le cadre des opérations de rénovation urbaine ;
- ⑥ « 2° La rénovation énergétique d'ampleur de 800 000 logements par an, dont 100 000 logements locatifs sociaux, sans préjudice de l'atteinte des objectifs mentionnés au 7° du I de l'article L. 100-4 du code de l'énergie. Ces objectifs sont mis en œuvre en tenant compte des spécificités thermiques et constructives du bâti ancien afin de privilégier les rénovations adaptées aux contraintes techniques, architecturales et patrimoniales pesant sur le bâtiment ;
- ⑦ « 3° L'adaptation de 50 000 logements par an au vieillissement ou au handicap, soutenue par des aides de l'agence mentionnée à l'article L. 321-1 du présent code ;

- ⑧ « 4° (*nouveau*) La production de 25 000 logements en résidences sociales mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 633-1 et de 10 000 logements en pensions de famille et résidences accueil mentionnées au dernier alinéa du même article L. 633-1. »

Article 1^{er} bis (*nouveau*)

À la seconde phrase du premier alinéa du I de l'article 9-1 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, l'année : « 2026 » est remplacée par l'année : « 2027 ».

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° Le premier alinéa est ainsi modifié :
- ③ a) Au début, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- ④ b) (*nouveau*) À la première phrase, les mots : « à fiscalité propre » sont supprimés ;
- ⑤ c) (*nouveau*) À la deuxième phrase, les mots : « à fiscalité propre » sont supprimés et la première occurrence du mot : « et » est remplacée par le mot : « ou » ;
- ⑥ d) (*nouveau*) La dernière phrase est supprimée ;
- ⑦ 2° À la première phrase du deuxième alinéa, le mot : « article » est remplacé par la mention : « I » ;

- ⑧ 3° Le troisième alinéa est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑨ « II. – L’autorité organisatrice de l’habitat est consultée préalablement à tout projet de décret pris en application du I 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 attributaires des logements locatifs sociaux ainsi que des valeurs maximales des loyers et redevances des logements locatifs sociaux conventionnés. Elle est également consultée préalablement à tout projet de décret pris en application de l’article 5 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine.
- ⑩ « Les décrets et arrêtés mentionnés au premier alinéa du présent II sont pris après avis conforme de l’autorité organisatrice de l’habitat s’agissant des modifications du classement des communes de son ressort territorial. » ;
- ⑪ 4° Au début du dernier alinéa, est ajoutée la mention : « III. – » ;
- ⑫ 5° Il est ajouté un IV ainsi rédigé :
- ⑬ « IV. – À son initiative, l’autorité organisatrice de l’habitat conclut avec l’État un pacte territorial visant à :
- ⑭ « 1° Déroger aux normes arrêtées par l’administration de l’État pour l’application de la législation en matière d’habitat et de logement lorsque de telles dérogations sont justifiées par les circonstances locales dans son ressort territorial ;
- ⑮ « 2° Réviser le classement des communes de son ressort territorial en zones géographiques mentionné au II. »
- ⑯ 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 définies 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. »

- ⑯ 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 définies à l'article L. 301-5-1-3 du code de la construction et de l'habitation, peut adapter cette définition 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° A (*nouveau*) Le II est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ④ « Le taux mentionné au I du présent article est également fixé à 20 % pour les communes nouvelles constituées exclusivement de communes déléguées dont la population est, pour chacune d'elles, inférieure à 3 500 habitants, lorsque la commune nouvelle ne comporte qu'un bourg-centre concentrant l'essentiel des capacités foncières, des équipements et des services et que l'application de ces obligations conduit à les faire peser principalement sur une commune déléguée. Un décret détermine, au moins au début de chacune des périodes triennales mentionnées au I de l'article L. 302-8, la liste des communes nouvelles concernées. » ;
- ⑤ 1° Le III est ainsi modifié :
- ⑥ 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 ;

- ⑦ b) Au 1°, les mots : « qui ne sont pas situées dans une agglomération de plus de 30 000 habitants et » sont supprimés ;
- ⑧ 1° *bis (nouveau)* Après le 5° du III *bis*, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑨ « La notion de territoire urbanisé mentionnée au premier alinéa du présent III *bis* ainsi que le mode de calcul de la surface soumise à une interdiction de construire des bâtiments à usage d'habitation en application du même III *bis* sont précisés par décret en Conseil d'État. » ;
- ⑩ 2° Le onzième alinéa du IV est complété par les mots : « ainsi que des logements locatifs intermédiaires mentionnés au VIII *bis* de l'article L. 302-8 du présent code » ;
- ⑪ A *bis (nouveau)*. – L'article L. 302-7 est ainsi modifié :
- ⑫ 1° Le premier alinéa est ainsi modifié :
- ⑬ a) Au début, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- ⑭ b) À la fin de la seconde phrase, les mots : « pendant les trois premières années » sont remplacés par les mots : « jusqu'à la clôture de la deuxième période triennale pleine à compter de l'application des mêmes I ou II à la commune concernée » ;
- ⑮ c) Est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « Les communes nouvelles mentionnées au dernier alinéa du VIII de l'article L. 302-8 sont exonérées de ce prélèvement pendant les trois premières années suivant leur création. » ;
- ⑯ 2° Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑰ « Lorsqu'un changement du taux mentionné aux I ou II du même article L. 302-5 applicable à une commune conduit à une augmentation de l'objectif de réalisation de logements sociaux défini à l'article L. 302-8, le taux pris en compte pour le calcul du prélèvement selon les modalités définies au deuxième alinéa du présent article est, au titre des trois années suivantes, celui le plus favorable à la commune. » ;

- ⑯ 3° Il est ajouté un II ainsi rédigé :
- ⑰ « II. – Lorsqu’au terme de la période triennale échue, le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser à l’échelle communale en application du I de l’article L. 302-8 a été atteint et lorsque la typologie de financement définie au III du même article L. 302-8 a été respectée, la commune est exonérée de prélèvement pendant une durée de trois ans à compter du 1^{er} janvier de l’année suivant la notification par le représentant de l’État dans le département de l’atteinte des objectifs. » ;
- ⑱ B. – L’article L. 302-8 est ainsi modifié :
- ⑲ 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. » ;
- ⑳ 1° *bis (nouveau)* Le VIII est ainsi modifié :
- ㉑ a) Le premier alinéa est ainsi modifié :
- ㉒ – à la première phrase, les mots : « est fixé, pour la première période triennale pleine, à 15 % » sont remplacés par les mots : « ne s’applique qu’à compter du début de la première période triennale pleine et est fixé, pour cette première période triennale, à 10 % » ;
- ㉓ – à la deuxième phrase, le pourcentage : « 25 % » est remplacé par le pourcentage : « 20 % » et, à la fin, sont ajoutés les mots : « et à 25 % pour la troisième période triennale » ;
- ㉔ – à la dernière phrase, le mot : « troisième » est remplacé par le mot : « quatrième » ;
- ㉕ b) Le deuxième alinéa est supprimé ;

②8 1° *ter (nouveau)* Après le même VIII, il est inséré un VIII bis ainsi rédigé :

②9 « VIII bis. – Par dérogation au VII, dans les communes dont le taux de logement social au 1^{er} janvier de l'année précédent la période triennale est supérieur à 12,5 %, si le taux applicable est celui mentionné au I ou au deuxième alinéa du II de l'article L. 302-5, ou à 10 %, si le taux applicable est celui mentionné aux premier ou troisième alinéas du même II, une fraction de l'objectif mentionné au I du présent article, qui ne peut excéder 25 %, peut être atteinte par la réalisation de logements locatifs intermédiaires dont la livraison répond aux conditions définies à l'article 279-0 bis A du code général des impôts. » ;

③0 2° Le IX est ainsi rédigé :

③1 « IX. – Le contrat de mixité sociale conclu en application de l'article L. 302-8-1 peut fixer un objectif de réalisation par période triennale mentionné au I du présent article à un niveau inférieur à celui prévu au VII du même article. » ;

③2 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 ;

③3 C. – (*Supprimé*)

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

③5 1° Le deuxième alinéa est ainsi modifié :

③6 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 ;

③7 b) Les deuxième et quatrième phrases sont supprimées ;

③8 c) À la troisième phrase, au début, les mots : « Par le même arrêté et » sont supprimés et le mot : « il » est remplacé par les mots : « cet arrêté » ;

③9 2° Le quatrième alinéa est ainsi rédigé :

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

④1 3° Les sixième à huitième alinéas sont supprimés ;

- ④2 E. – L’article L. 302-9-1-1 est abrogé.
- ④3 II. – Le code de l’urbanisme est ainsi modifié :
- ④4 1° Le deuxième alinéa de l’article L. 210-1 est supprimé ;
- ④5 2° (*nouveau*) Les deux dernières phrases du troisième alinéa de l’article L. 211-1 sont supprimées ;
- ④6 3° (*nouveau*) Le dernier alinéa de l’article L. 211-4 est supprimé ;
- ④7 4° (*nouveau*) Le troisième alinéa de l’article L. 213-2 est supprimé ;
- ④8 5° (*nouveau*) Le sixième alinéa de l’article L. 324-1 est supprimé.
- ④9 III (*nouveau*). – L’article 26 de la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social est abrogé.
- ⑤0 IV (*nouveau*). – Le II de l’article 98 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l’égalité et à la citoyenneté est abrogé.

Article 3 bis (*nouveau*)

- ① L’article L. 302-5-1 du code de la construction et de l’habitation est ainsi rétabli :
- ② « *Art. L. 302-5-1.* – De nouveaux logements locatifs sociaux financés par des prêts locatifs aidés d’intégration ne peuvent être autorisés dans les communes dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1^{er} janvier de l’année précédente, plus de 40 % des résidences principales, sauf exception.
- ③ « Les modalités d’application du présent article sont déterminées par décret en Conseil d’État. »

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 une 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 aa) (*nouveau*) Au second alinéa du I, le mot : « vingt-troisième » est remplacé par le mot : « vingt-quatrième » ;
- ⑮ a) Le II est ainsi modifié :
- ⑯ – à la fin du 1°, les mots : « , qui élisent en leur sein un président » sont supprimés ;
- ⑰ – 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 ; »
- ⑱ – après le 4°, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑲ « La présidence de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements est exercée par le maire ou son représentant, ou, lorsque la commission est créée dans les conditions définies au second alinéa du I du présent article, 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 mentionné au second alinéa du I, les membres désignés dans les conditions définies aux 2° et 4° du présent II élisent parmi eux un conseiller municipal comme président. En cas d'absence, selon les cas, du maire ou de son représentant ou du membre mentionné au même 4°, les membres mentionnés au 1° élisent en leur sein un président. » ;
- ⑳ – au sixième alinéa, les mots : « de gérance prévue à » sont remplacés par les mots : « prévoyant la gérance d'un ou de plusieurs immeubles en application de », 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, » ;
- ㉑ – il est ajouté un *d* ainsi rédigé :
- ㉒ « *d*) Le président du conseil départemental sur le territoire duquel sont implantés les logements attribués, ou son représentant. » ;

- (23) b) Le III est ainsi modifié :
- (24) – après le deuxième alinéa, sont insérés un alinéa et des 1° à 3° ainsi rédigés :
- (25) « Lors de la mise en location initiale des logements d'une opération de logements locatifs sociaux :
- (26) « 1° Le maire de la commune sur le territoire de laquelle sont implantés les logements attribués ou son représentant propose à la commission l'ordre de classement des candidats présentés pour l'attribution de chaque logement par les réservataires ou l'organisme de logement social ;
- (27) « 2° Le maire ou son représentant peut, en le motivant, s'opposer au choix de l'un des candidats. Cette opposition fait obstacle à l'attribution du logement à ce candidat ;
- (28) « 3° L'État délègue à la commune les réservations de logements dont il bénéficie en application de l'article L. 441-1, à l'exception des logements réservés au bénéfice des agents civils et militaires de l'État. » ;
- (29) – à l'avant-dernier alinéa, la première occurrence des mots : « troisième et cinquième » est remplacée par les mots : « septième et neuvième » et, à la fin, les mots : « troisième et cinquième alinéas du présent III » sont remplacés par les mots : « mêmes septième et neuvième alinéas » ;
- (30) 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 mentionnées 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. » ;

- ③ 9° À 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 ;
- ④ 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 » ;
- ⑤ 11° (*Supprimé*)
- ⑥ 12° L'article L. 521-3-3 est ainsi modifié :
- ⑦ a) Au premier alinéa, les mots : « en application du II de l'article L. 521-3-2, » sont supprimés ;
- ⑧ b) À la fin du 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 » ;
- ⑨ 13° Le second alinéa du 4° de l'article L. 531-3 est ainsi modifié :
- ⑩ a) À la première phrase, les mots : « en application du I de l'article L. 521-3-2, » sont supprimés ;
- ⑪ 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 ».
- ⑫ II. – À la première phrase du I *bis* de l'article L. 5219-5 du code général des collectivités territoriales, la référence : « , L. 441-1-1 » est supprimée.
- ⑬ II *bis* (*nouveau*). – Au 1° de l'article 8 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, les mots : « accords collectifs prévus aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2 » sont remplacés par les mots : « conventions mentionnées à l'article L. 441-1-6 ».
- ⑭ II *ter* (*nouveau*). – Au dernier alinéa de l'article 3 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, les mots : « accords prévus aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2 » sont remplacés par les mots : « conventions mentionnées à l'article L. 441-1-6 ».
- ⑮ 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 IV 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 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 à l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation et précisés, le cas échéant, dans un programme local de l'habitat établi dans les conditions 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 bâties 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 déléataire 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 déléataires 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 ce caractère excessif, des analyses des observatoires 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 à l'article L. 213-4 du code de l'urbanisme, lorsqu'à défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation, les commissions d'intermédiation sont recalculées au prorata du prix net de toute commission.
- ⑤ Par dérogation au premier alinéa de l'article L. 213-11 du même code, les biens acquis par l'exercice du droit de préemption dans les conditions définies au présent article sont utilisés ou cédés par le titulaire du droit de préemption ou son déléataire, 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 déléataire du droit de préemption.
- ⑥ Le prix de cession du bien préempté ne peut excéder le prix d'achat acquitté par le titulaire du droit de préemption ou son déléataire, majoré des frais qu'il a supportés.
- ⑦ 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 définies 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.

- ⑧ 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 déléataire peut autoriser à titre précaire une occupation temporaire du bien jusqu'à sa cession.
- ⑨ 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 mentionné au I du présent article qu'à l'État, à une collectivité territoriale, à un établissement public foncier local mentionné aux articles L. 321-1 ou L. 324-1 du code de l'urbanisme ou à l'établissement public mentionné à l'article L. 321-29 du même code ainsi qu'à un établissement public de coopération intercommunale, dans les conditions définies au premier alinéa de l'article L. 211-2 dudit code.
- ⑩ Nonobstant leurs missions, telles que définies aux 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 déléataires 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 définies au présent article.
- ⑪ III. – Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'État.
- ⑫ IV. – Les I et II entrent en vigueur à une date fixée par le décret en Conseil d'État mentionné au III, et au plus tard le 1^{er} janvier 2027.
- ⑬ V. – Au plus tard six mois avant le terme de l'expérimentation, le Gouvernement remet au Parlement un rapport d'évaluation des modalités dérogatoires de l'exercice du droit de préemption urbain définies au présent article.

Article 5 bis (*nouveau*)

- ① Après l'article L. 451-1 du code rural et de la pêche maritime, il est inséré un article L. 451-1-1 ainsi rédigé :
- ② « Art. L. 451-1-1. – À peine de nullité du contrat, la mairie de la commune où se trouvent les biens concernés est préalablement informée par le notaire de toute conclusion d'un bail emphytéotique portant sur des biens immobiliers à usage agricole ou de terrains nus à vocation agricole.

- ③ « Le notaire fait connaître à la mairie de la commune concernée, deux mois avant la date envisagée pour la conclusion du bail emphytéotique, la nature et la consistance du bien loué, le montant et les modalités du bien loué, le montant et les modalités de versement du loyer ainsi que les conditions du contrat. Il indique la désignation cadastrale des parcelles louées, leur localisation et, le cas échéant, leur classification dans un document d’urbanisme. Le notaire fait également connaître à la mairie les noms, prénoms, dates de naissance, domiciles et professions des parties au bail emphytéotique.
- ④ « La mairie de la commune où sont situés les biens peut, en outre, demander au notaire dans le délai mentionné au deuxième alinéa des éléments d’information complémentaires nécessaires à l’appréciation des conditions du bail emphytéotique. L’obligation d’information mentionnée au premier alinéa ne s’applique pas lorsque le bail emphytéotique est conclu entre parents et alliés jusqu’au quatrième degré inclus ou lorsque l’une au moins des parties au contrat est une personne morale de droit public. »

Article 6

- ① I. – Le code de commerce est ainsi modifié :
- ② 1° Le deuxième alinéa de l’article L. 145-18 est complété par les mots : « ainsi que, 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, ou d’une grande opération d’urbanisme mentionnée à l’article L. 312-3 du code de l’urbanisme, pour effectuer des travaux ayant pour effet d’entraîner la cessation de l’exploitation commerciale des locaux concernés, dès lors que ces travaux ont pour objet soit la transformation desdits locaux, lorsqu’ils sont à usage de bureaux ou à usage commercial, en locaux d’habitation, soit la transformation au sein du même immeuble de locaux à usage de bureaux ou à usage commercial en locaux d’habitation » ;
- ③ 2° (*nouveau*) Au second alinéa de l’article L. 145-28, les mots : « le seul cas prévu » sont remplacés par les mots : « les seuls cas définis » ;

- ④ 3° (*nouveau*) Le second alinéa de l'article L. 921-11 est complété par une phrase ainsi rédigée : « Il en est également de même, dans le périmètre des secteurs d'intervention des opérations de revitalisation de territoire ou d'une grande opération d'urbanisme, pour effectuer des travaux visant la transformation de locaux à usage de bureaux ou à usage commercial en locaux d'habitation. »
- ⑤ II. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ⑥ 1° (*nouveau*) Le titre VI du livre II est ainsi modifié :
- ⑦ a) À l'intitulé, les mots : « ou à rénover » sont remplacés par les mots : « , à rénover ou à transformer » ;
- ⑧ b) L'intitulé du chapitre II est complété par les mots : « ou à transformer » ;
- ⑨ c) Le troisième alinéa de l'article L. 262-1 est complété par une phrase ainsi rédigée : « Ne sont pas à eux seuls assimilables à une restructuration complète de l'immeuble les travaux rendant à l'état neuf la majorité de la consistance des façades, ni ceux rendant à l'état neuf des éléments de second œuvre. » ;
- ⑩ d) Au premier alinéa des articles L. 262-2 et L. 262-6, après le mot : « rénover », sont insérés les mots : « ou à transformer » ;
- ⑪ 2° L'article L. 303-2 est ainsi modifié :
- ⑫ a) Le premier alinéa du I est ainsi modifié :
- ⑬ – après les mots : « destiné à », il est inséré le mot : « amplifier, » ;
- ⑭ – après la première occurrence du mot : « logements », sont insérés les mots : « , notamment par la transformation en logements de locaux à usage autre que d'habitation, » ;
- ⑮ – après la seconde occurrence du mot : « commerciaux », il est inséré le mot : « , professionnels » ;

- ⑯ b) Le premier alinéa du II est ainsi modifié :
- ⑰ – la deuxième phrase est complétée par les mots : « , sauf dans le cas où le projet de revitalisation de territoire prévoit à titre principal la requalification ou l'amélioration d'entrées de ville ou de zones commerciales périphériques, ou de quartiers d'affaires ou à prédominance de bureaux en déprise » ;
- ⑱ – est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « Lorsqu'un secteur d'intervention comprend une entrée de ville, une zone commerciale périphérique, un quartier d'affaires ou un quartier à prédominance de bureaux, il est distinct des secteurs d'intervention comprenant un centre-ville. » ;
- ⑲ c) Le III est ainsi modifié :
- ⑳ – le 7° est complété par les mots : « , notamment en vue de la production de logements » ;
- ㉑ – après le 10°, sont insérés des 11° et 12° ainsi rédigés :
- ㉒ « 11° Des actions ou opérations visant à requalifier ou à améliorer les entrées de ville ou les zones commerciales périphériques, sans porter atteinte aux commerces de centre-ville, notamment à travers la transformation en logements de locaux à usage autre que d'habitation ;
- ㉓ « 12° Des actions ou opérations visant à requalifier ou à améliorer les quartiers d'affaires ou à prédominance de bureaux en déprise, notamment à travers la transformation en logements de locaux à usage autre que d'habitation. » ;
- ㉔ 3° (*nouveau*) Au vingt-troisième alinéa de l'article L. 422-2 et au 10° de l'article L. 422-3, après le mot : « rénover », sont insérés les mots : « ou à transformer ».
- ㉕ II bis (*nouveau*). – Après le 2° du A du II de l'article 1464 F du code général des impôts, il est inséré un 3° ainsi rédigé :
- ㉖ « 3° Le centre-ville de la ville principale du territoire de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre signataire de la convention mentionnée au même article L. 303-2 figure dans le périmètre des secteurs d'intervention délimités par la convention. »

- ㉗ III. – Le code de l’urbanisme est ainsi modifié :
- ㉘ 1° Le paragraphe 2 de la sous-section 2 de la section 4 du chapitre I^{er} du titre V du livre I^{er} est complété par un article L. 151-29-2 ainsi rédigé :
- ㉙ « *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, ou d’une grande opération d’urbanisme mentionnée à l’article L. 312-3 du présent code, les opérations de transformation de bâtiments de destination autre que d’habitation en bâtiments à destination principale d’habitation bénéficient, sauf si le plan local d’urbanisme en dispose autrement :
- ㉚ « 1° D’une majoration du volume constructible tel qu’il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l’emprise au sol fixées par le plan local d’urbanisme ou le document en tenant lieu, qui ne peut excéder 30 %.
- ㉛ « La majoration mentionnée au premier alinéa du présent 1° n’est pas cumulable avec les majorations de gabarit mentionnées au 3° de l’article L. 152-6 et au 2° de l’article L. 152-6-4 ;
- ㉜ « 2° (*nouveau*) D’une majoration de la densité fixée par le plan local d’urbanisme ou le document en tenant lieu, qui ne peut excéder 30 %, le cas échéant en dérogeant aux règles de proportions de logements d’une taille minimale fixées en application de l’article L. 151-14.
- ㉝ « Toutefois, l’autorité compétente pour délivrer l’autorisation d’urbanisme peut s’opposer à la dérogation mentionnée au premier alinéa du présent 2°, lorsqu’elle serait de nature à compromettre la réalisation des objectifs en matière d’accès au logement ou de mixité sociale définis à l’article L. 301-1 du code de la construction et de l’habitation et précisés, le cas échéant, dans un programme local de l’habitat établi dans les conditions définies à l’article L. 302-1 du même code.
- ㉞ « La majoration mentionnée au premier alinéa du présent 2° n’est pas cumulable avec celle mentionnée au 2° de l’article L. 152-6-4 ;
- ㉟ « 3° (*nouveau*) D’un droit à déroger aux règles relatives aux destinations fixées par le plan local d’urbanisme ou le document en tenant lieu pour transformer un bâtiment ayant une destination autre que d’habitation en bâtiment à destination principale d’habitation.

- ⑯ « Toutefois, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut s'opposer à la dérogation mentionnée au premier alinéa du présent 3° ou assortir l'autorisation de prescriptions spéciales, au regard des enjeux d'intégration paysagère et architecturale du projet, de l'insuffisante accessibilité de la zone par des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et des possibles nuisances et risques provoqués par les installations et bâtiments voisins, notamment du fait d'une incompatibilité avec des activités industrielles, ainsi que, pour les logements, de l'absence de services publics à proximité ;
- ⑰ « 4° (*nouveau*) Des dérogations en matière de création d'aires de stationnement définies à l'article L. 151-37-1.
- ⑱ « Sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, les dérogations mentionnées aux 1° à 4° du présent article peuvent également s'appliquer dans le périmètre d'une opération de transformation urbaine mentionnée à l'article L. 315-1, lorsqu'il en est ainsi décidé par la délibération mentionnée au deuxième alinéa du même article L. 315-1. » ;
- ⑲ 2° (*nouveau*) Le paragraphe 3 de la même sous-section 2 est complété par un article L. 151-37-1 ainsi rédigé :
- ⑳ « Art. L. 151-37-1. – 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, ou d'une grande opération d'urbanisme mentionnée à l'article L. 312-3 du présent code, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement, pour la transformation de bâtiments de destination autre que d'habitation en bâtiments à destination principale d'habitation.
- ㉑ « Le premier alinéa du présent article s'applique dans le périmètre d'une opération de transformation urbaine, dans les conditions définies au dernier alinéa de l'article L. 151-29-2. » ;
- ㉒ 2° bis (*nouveau*) Après le 6° de l'article L. 152-6, il est inséré un 7° ainsi rédigé :
- ㉓ « 7° Autoriser les opérations de réhabilitation lourde du bâti ancien non protégé à bénéficier des dérogations mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-29-2 ainsi que de dérogations aux obligations de création d'aires de stationnement. » ;

- ④ 3° (*nouveau*) Après le 2° de l'article L. 152-6-4, il est inséré un 2° *bis* ainsi rédigé :
- ⑤ « 2° *bis* Déroger aux règles relatives aux pourcentages d'un programme de logement affecté à certaines catégories de logements, fixés en application de l'article L. 151-15, pour les opérations de transformation de bâtiments de destination autre que d'habitation en bâtiments à destination principale d'habitation ; »
- ⑥ 4° (*nouveau*) La deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article L. 315-1 est complétée par les mots : « , et statue, le cas échéant, sur l'applicabilité dans le périmètre de l'opération des dérogations mentionnées à l'article L. 151-29-2 et L. 151-37-1 » ;
- ⑦ 5° (*nouveau*) Le titre I^{er} du livre IV est complété par un article L. 410-1-1 ainsi rédigé :
- ⑧ « *Art. L. 410-1-1. – I.* – Le représentant de l'État dans le département peut établir un certificat de projet, à la demande du porteur d'un projet de transformation d'un bâtiment de destination autre que d'habitation en bâtiment à destination principale d'habitation, soumis à une ou plusieurs autorisations au titre du présent code, du code de l'environnement, du code de la construction et de l'habitation, du code rural et de la pêche maritime, du code forestier, du code du patrimoine, du code de commerce et du code minier.
- ⑨ « Le dossier de demande de certificat de projet est présenté au représentant de l'État dans le département, dans les conditions définies par un décret en Conseil d'État.
- ⑩ « *II.* – Le certificat mentionné au I indique, en fonction de la demande présentée et au regard des informations fournies par le demandeur :
- ⑪ « 1° Les régimes, les décisions et les procédures applicables au projet à la date de cette demande, y compris les obligations de participation du public, les conditions de recevabilité et de régularité du dossier et les autorités compétentes pour prendre les décisions ou délivrer les autorisations nécessaires ;

- 52 « 2° Le rappel des délais réglementairement prévus pour l'intervention de ces décisions ou un calendrier d'instruction de ces décisions qui se substitue aux délais réglementairement prévus. Le représentant de l'État dans le département, lorsqu'il n'est pas compétent, recueille l'accord des autorités compétentes pour prendre ces décisions préalablement à la délivrance du certificat de projet.
- 53 « Le certificat mentionné au I peut indiquer les difficultés de nature technique ou juridique identifiées qui seraient susceptibles de faire obstacle à la réalisation du projet.
- 54 « III. – Le porteur du projet mentionné au I peut présenter conjointement à sa demande de certificat de projet, le cas échéant, une demande d'examen au cas par cas mentionné au IV de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, une demande d'avis mentionné à l'article L. 122-1-2 du même code et une demande de certificat d'urbanisme mentionné à l'article L. 410-1 du présent code. Ces demandes sont, s'il y a lieu, transmises à l'autorité administrative compétente pour statuer et les décisions prises avant l'intervention du certificat de projet sont annexées à celui-ci.
- 55 « IV. – Lorsque le certificat de projet fait mention d'une autorisation d'urbanisme et que cette autorisation fait l'objet d'une demande à l'autorité compétente dans un délai de dix-huit mois à compter de la date de délivrance dudit certificat, cette demande est alors instruite au regard des dispositions d'urbanisme telles qu'elles existaient à la date de délivrance du même certificat, à l'exception de celles dont l'application est nécessaire au respect des engagements internationaux de la France, notamment du droit de l'Union européenne, ou lorsqu'elles ont pour objet la préservation de la sécurité, de la santé ou de la salubrité publiques.
- 56 « Le bénéficiaire d'un certificat de projet peut, à tout moment, renoncer au bénéfice du présent IV, pour l'ensemble des procédures restant à mettre en œuvre et des décisions restant à prendre, nécessaires à la réalisation du projet.
- 57 « V. – Les modalités d'application du présent article sont définies par le décret en Conseil d'État mentionné au I. »

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 1° *bis (nouveau)* L'article L. 1123-2 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ⑩ « La propriété communale est opposable aux tiers dès la publication au recueil des actes administratifs de la commune de la délibération municipale constatant ce transfert de propriété ou dès la publication au service de publicité foncière d'un acte déclaratif authentique constatant la prise de possession. » ;
- ⑪ 2° Le II de l'article L. 1123-3 est abrogé ;
- ⑫ 3° *(nouveau)* L'article L. 1123-4 est ainsi rétabli :
- ⑬ « *Art. L. 1123-4.* – L'administration fiscale transmet au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, à leur demande, les informations nécessaires à la mise en œuvre de la procédure d'acquisition des biens mentionnés à l'article L. 1123-1.

- ⑯ « Cette transmission concerne :
- ⑰ « 1° Les immeubles mentionnés au 1° du même article L. 1123-1 pour lesquels la commune justifie d'un doute légitime sur l'identité ou la vie du propriétaire ;
- ⑯ « 2° Les immeubles mentionnés au 2° dudit article L. 1123-1. »
- ⑰ 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.

Article 7 bis (*nouveau*)

- ① L'article L. 2243-4 du code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :
- ② 1° Le 4° est complété par une phrase ainsi rédigée : « Lorsqu'il est constaté, par arrêté pris par l'autorité compétente mentionnée à l'article L. 511-4 du code de la construction et de l'habitation, que l'état des biens les rend irrémédiablement improches à l'habitation ou à l'utilisation, leur valeur est appréciée à la valeur du terrain nu, déduction faite des frais entraînés par leur démolition ; »
- ③ 2° Le onzième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Par dérogation à l'article L. 322-1 du même code, pour le calcul de l'indemnité due aux propriétaires, lorsqu'il est constaté, par arrêté pris par l'autorité compétente mentionnée à l'article L. 511-4 du code de la construction et de l'habitation, que l'état des biens les rend irrémédiablement improches à l'habitation ou à l'utilisation, leur valeur est appréciée à la valeur du terrain nu, déduction faite des frais entraînés par leur démolition. »

TITRE III

REVALORISER LA PROPRIÉTÉ ET RELANCER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

Article 8

- ① I. – Le code pénal est ainsi modifié :
- ② 1° L’article 226-4 est ainsi modifié :
- ③ a) (*Supprimé*)
- ④ b) Au deuxième alinéa, après le mot : « permet, », sont insérés les mots : « de même que le maintien dans le domicile d’autrui à l’expiration du contrat de location d’un meublé de tourisme au sens de l’article L. 324-1-1 du code du tourisme, » ;
- ⑤ c) (*nouveau*)(*Supprimé*)
- ⑥ 2° (*nouveau*) L’article 315-1 est ainsi modifié :
- ⑦ a) (*Supprimé*)
- ⑧ a bis) Au second alinéa, après le mot : « permet, », sont insérés les mots : « de même que le maintien dans un local mentionné au premier alinéa à l’expiration du contrat de location d’un meublé de tourisme au sens de l’article L. 324-1-1 du code du tourisme, » ;
- ⑨ b) (*Supprimé*)
- ⑩ 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 :
- ⑪ 1° Le premier alinéa est ainsi modifié :
- ⑫ a) Les mots : « introduction et de maintien » sont remplacés par les mots : « introduction à l’aide de manœuvres, de menaces, de voies de fait ou de contraintes » ;
- ⑬ b) Les mots : « à l’aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou de contrainte » sont remplacés par les mots : « ou à usage commercial, agricole ou professionnel » ;

- ⑯ 1° bis (*nouveau*) Après le même premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑰ « Le présent article s’applique également en cas de maintien à la suite de l’introduction mentionnée au premier alinéa, de même qu’en cas de maintien à l’expiration d’un contrat de location d’un meublé de tourisme au sens de l’article L. 324-1-1 du code du tourisme, dans les locaux mentionnés au premier alinéa du présent article. » ;
- ⑱ 2° Au dernier alinéa, le mot : « logement » est remplacé par le mot : « local » ;
- ⑲ 3° (*Supprimé*)

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 au financement des entreprises et des ménages, y compris pour 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 2° *bis (nouveau)* L’article L. 411-3 est ainsi modifié :
- ⑨ a) Au troisième alinéa, les mots : « et VI » sont remplacés par les mots : « , VI et VII » ;
- ⑩ b) Après le même troisième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑪ « – aux logements intermédiaires vendus par les organismes d’habitations à loyer modéré en application de l’article L. 443-14 ; »
- ⑫ 2° *ter (nouveau)* La seconde phrase du dernier alinéa de l’article L. 411-4 est ainsi modifiée :
- ⑬ a) Les mots : « et VI » sont remplacés par les mots : « , VI et VII de » ;
- ⑭ b) Après les mots : « l’article L. 443-11 », sont insérés les mots : « , aux logements intermédiaires vendus en application de l’article L. 443-14, » ;
- ⑮ 3° Après le premier alinéa de l’article L. 443-6-2, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑯ « L’apport par l’organisme d’habitation à loyer modéré peut porter sur la pleine propriété de l’immeuble ou sur des droits réels se rapportant à cet immeuble constitués ou cédés par l’organisme dans le cadre d’un contrat de bail réel solidaire mentionné au chapitre V du titre V du livre II. L’apport de ces droits réels est assimilé à un apport de l’immeuble pour l’application de la présente section. » ;
- ⑰ 4° Au troisième alinéa de l’article L. 443-6-3, 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 » et, à la fin, les mots : « à l’exception de l’article L. 442-5 » sont remplacés par les mots : « par dérogation aux articles L. 441 à L. 441-2-9 » ;
- ⑱ 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. » ;

- (19) 6° Le dernier alinéa de l’article L. 443-6-5 est ainsi rédigé :
- (20) « 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 à ses 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 définie aux articles L. 441 à L. 441-2-9. » ;
- (21) 7° Le premier alinéa de l’article L. 443-6-6 est ainsi rédigé :
- (22) « L’associé-gérant d’une société civile immobilière d’accession progressive à la propriété régie par l’article L. 443-6-2 vend et rachète les parts sociales à leur valeur nominale non indexée auprès des locataires associés. » ;
- (23) 8° L’article L. 443-6-10 est ainsi rédigé :
- (24) « 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. » ;
- (25) 8° bis (*nouveau*) À la cinquième phrase du cinquième alinéa de l’article L. 443-7, les mots : « qui n’a pas atteint le taux de logements sociaux mentionné à l’article L. 302-5 ou en cas d’opposition de la commune à une cession de logements sociaux qui ne lui permettrait plus d’atteindre le taux précédent » sont supprimés ;
- (26) 9° Le IV de l’article L. 443-11 est ainsi modifié :
- (27) a) Le premier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Toutefois, lorsque le logement est vacant, l’organisme propriétaire peut décider de diminuer le prix de mise en vente 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. » ;

- ㉙ *b) (nouveau)* Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- ㉚ « Les logements vacants vendus aux bénéficiaires mentionnés au III ou au VII du présent article sont à usage de résidence principale pendant une durée de cinq ans à compter de leur vente. À peine de nullité, toute promesse de vente, tout contrat de vente ou de location ou tout contrat constitutif de droits réels portant sur ces logements en porte la mention expresse. Ils ne peuvent faire l'objet d'une location en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, en dehors de la location temporaire de la résidence principale dans les conditions définies au premier alinéa du IV du même article L. 324-1-1. » ;
- ㉛ 10° L'article L. 443-12-1 est ainsi modifié :
- ㉜ *a) (nouveau)* Aux premier, deuxième et quatrième alinéas, le mot : « cinq » est remplacé par le mot : « dix » ;
- ㉝ *b) Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :*
- ㉞ « Toutefois, lorsque l'acquéreur personne physique a acquis son logement au prix mentionné à la seconde phrase du premier alinéa du IV de l'article L. 443-11 et le revend dans les dix ans suivant cette acquisition, il 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 d'un logement comparable libre d'occupation lors de l'acquisition et le prix d'acquisition. »

Article 10 bis (*nouveau*)

- ① I. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Au *a* du 1° du I de l'article L. 342-2, après le mot : « applicables », sont insérés les mots : « , le respect de la réalisation des objectifs annuels de production, de rénovation ou de réhabilitation des logements déterminés par la convention d'utilité sociale mentionnée à l'article L. 445-1 » ;

- ③ 2° Après le deuxième alinéa de l'article L. 342-3, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- ④ « Dans un délai de six mois à compter de sa saisine en application du II de l'article L. 445-1, l'Agence nationale de contrôle du logement social propose au ministre chargé du logement d'appliquer une pénalité pécuniaire à l'organisme. Le montant de cette pénalité ne peut excéder 200 euros par logement sur lequel l'organisme détient un droit réel, augmenté du montant de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties dont il a, le cas échéant, bénéficié pour une fraction de son patrimoine au cours du dernier exercice connu. Le produit de la pénalité est versé à la Caisse de garantie du logement locatif social.
- ⑤ « Dans un délai d'un an à compter de sa saisine en application du III du même article L. 445-1, l'Agence nationale de contrôle du logement social établit, dans des conditions fixées par décret, les manquements de l'organisme à ses objectifs annuels de production, de rénovation ou de réhabilitation des logements qu'il gère déterminés par la convention d'utilité sociale mentionnée audit article L. 445-1. Si, après que l'organisme a été mis en demeure de présenter ses observations, l'agence constate que des manquements graves lui sont exclusivement imputables, elle propose au ministre chargé du logement d'appliquer à l'organisme une pénalité pécuniaire. Le montant de cette pénalité, proportionné à la gravité des manquements imputables à l'organisme, ne peut excéder 200 euros par logement pour lequel l'objectif annuel de production, de rénovation ou de réhabilitation n'a pas été atteint, augmenté du montant de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties dont il a, le cas échéant, bénéficié pour une fraction de son patrimoine au cours du dernier exercice connu. Le produit de la pénalité est versé à la Caisse de garantie du logement locatif social. » ;
- ⑥ 3° L'article L. 445-1 est ainsi rédigé :
- ⑦ « *Art. L. 445-1. – I. –* Les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés aux deuxième à cinquième alinéas de l'article L. 411-2 concluent avec le représentant de l'État dans le département dans lequel se situe le siège de l'organisme une convention d'utilité sociale d'une durée de six ans, qui fait l'objet d'un renouvellement au terme de celle-ci.

- ⑧ « La convention détermine les objectifs annuels de production de logements que l'organisme prévoit de mettre en service ainsi que les objectifs de rénovation ou de réhabilitation de logements qu'il gère, sur la base du plan stratégique de patrimoine mentionné à l'article L. 411-9. La convention détermine également les objectifs annuels de l'organisme en matière de qualité du service rendu aux locataires, de maîtrise des coûts de gestion et de politique sociale et environnementale ainsi que, le cas échéant, l'énoncé de la politique d'accésion de l'organisme. Un plan de mise en vente des logements à usage locatif détenus par l'organisme est annexé à la convention.
- ⑨ « Les communes compétentes pour l'élaboration du programme local de l'habitat, les établissements publics de coopération intercommunale mentionnés au vingt-quatrième alinéa de l'article L. 441-1, la Ville de Paris, les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, la métropole de Lyon, la métropole d'Aix-Marseille-Provence et les départements sont associés à l'élaboration des conventions d'utilité sociale relatives aux immeubles situés sur leur territoire. Ils sont signataires des conventions d'utilité sociale des organismes qui leur sont rattachés. Ils peuvent être signataires, à leur demande, des conventions d'utilité sociale des organismes disposant d'un patrimoine sur leur territoire. Toutefois, dans ce dernier cas, l'absence de signature de la convention d'utilité sociale par l'établissement public de coopération intercommunale, la Ville de Paris, l'établissement public territorial du Grand Paris, la métropole de Lyon, la métropole d'Aix-Marseille-Provence ou le département ne fait pas obstacle à sa conclusion.
- ⑩ « Par dérogation au troisième alinéa du présent I, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre est reconnu autorité organisatrice de l'habitat dans les conditions définies à l'article L. 301-5-1-3, il est signataire des conventions d'utilité sociale des organismes possédant au moins 5 % des logements du parc social situé sur son territoire. Il peut renoncer à être signataire d'une telle convention d'utilité sociale.

- ⑪ « II. – En l'absence de convention en cours, l'organisme ne peut pas bénéficier des dérogations définies au second alinéa de l'article L. 353-9-3 et au dernier alinéa de l'article L. 442-1. Le représentant de l'État dans le département le met en demeure de lui présenter, dans un délai d'un mois, un projet de convention. À l'expiration de ce délai, si l'organisme n'a pas répondu ou si le projet proposé ne remplit pas les conditions définies au présent article, le représentant de l'État dans le département saisit l'agence mentionnée à l'article L. 342-1.
- ⑫ « III. – Si l'organisme ne réalise pas les objectifs annuels de production, de rénovation ou de réhabilitation de logements déterminés par la convention, le représentant de l'État dans le département le met en demeure de lui présenter, dans un délai d'un mois, un plan d'action afin de remédier à ces manquements. À l'expiration de ce délai, si l'organisme n'a pas répondu ou si les réponses apportées ne permettent pas d'atteindre les objectifs annuels de production, de rénovation ou de réhabilitation déterminés par la convention, le représentant de l'État dans le département saisit l'agence mentionnée à l'article L. 342-1.
- ⑬ « IV. – Un décret en Conseil d'État précise les modalités d'application du présent article. » ;
- ⑭ 4° Les deux premiers alinéas de l'article L. 445-2 sont supprimés.
- ⑮ II. – Les conventions d'utilité sociale conclues en application de l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation qui étaient en vigueur au 1^{er} décembre 2024 continuent de produire leurs effets jusqu'à la conclusion d'une nouvelle convention, et au plus tard jusqu'au 31 décembre 2027.
- ⑯ III. – Le I n'est applicable qu'aux conventions d'utilité sociale conclues après l'entrée en vigueur de la présente loi. En l'absence de convention conclue, le même I s'applique au 1^{er} janvier 2028.

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 définies 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 loyer 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 national des aides à la pierre 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. – En vue d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 301-1 A, l'État soutient la 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 « Cette réduction progressive et annuelle permet de tendre, à l'horizon 2030, vers l'extinction de la réduction de loyer de solidarité.
 - ⑦ « Par dérogation audit article L. 442-2-1, 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 national des aides à la pierre 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 A. – L'article L. 421-1 est ainsi modifié :
 - ③ 1° Après la première phrase du 3°, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Ils peuvent également gérer les immeubles appartenant aux filiales ou aux sociétés mentionnées respectivement aux trente-deuxième à trente-cinquième et avant-dernier alinéas du présent article. » ;

- ④ 2° (*nouveau*) Le 10° est ainsi modifié :
- ⑤ a) À la première phrase, après le mot : « professionnel », il est inséré le mot : « , commercial » ;
- ⑥ b) La dernière phrase est ainsi modifiée :
- ⑦ – les mots : « , à due concurrence de leurs apports, » sont supprimés ;
- ⑧ – après la première occurrence de la référence : « L. 411-2 », sont insérés les mots : « et des logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 » ;
- ⑨ – après le mot : « professionnel », il est inséré le mot : « , commercial » ;
- ⑩ – après le taux : « 25 % », sont insérés les mots : « du nombre total de logements réalisés dans le programme de construction à destination » ;
- ⑪ – le mot : « dix » est remplacé par le mot : « vingt » ;
- ⑫ c) Sont ajoutés six alinéas ainsi rédigés :
- ⑬ « En application de la dernière phrase du premier alinéa du présent 10° :
- ⑭ « a) Les locaux à usage professionnel ou commercial construits sont réalisés à titre annexe et accessoire aux logements ;
- ⑮ « b) La participation des offices publics de l'habitat au capital de la société civile immobilière ne peut excéder le rapport entre le nombre de logements mentionnés à l'article L. 411-2 et des logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 et, d'autre part, le nombre total de logements réalisés dans le programme de construction ;
- ⑯ « 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 lieu à remboursement.

- ⑯ « Si l’office public de l’habitat est signataire d’un protocole de prévention, de consolidation ou d’aide au rétablissement de l’équilibre avec la Caisse de garantie du logement locatif social ou s’il bénéficie de l’un de ses concours financiers mentionnés au quatrième alinéa de l’article L. 452-1, il informe la Caisse de garantie du logement locatif social des conditions des avances envisagées et atteste que les fonds mobilisés ne sont pas issus des activités relevant du service d’intérêt général défini à l’article L. 411-2 ;
- ⑰ « d) Les offices publics de l’habitat peuvent réaliser pour le compte de la société civile immobilière des prestations de services à un prix qui ne peut être inférieur au prix de revient et fait l’objet d’une convention réglementée ; »
- ⑱ 3° (*nouveau*) À l’avant-dernier alinéa, les mots : « vingt-cinquième à vingt-septième » sont remplacés par les mots : « trente-deuxième à trente-cinquième » ;
- ⑲ B. – L’article L. 421-4 est ainsi modifié :
- ⑳ 1° Les trois premiers alinéas du 3° sont ainsi rédigés :
- ㉑ « 3° Selon les cas, pour les logements mentionnés à l’article L. 253-1 :
- ㉒ « a) Réserver à leur profit l’usufruit au sein d’immeubles à usage principal d’habitation qu’ils réalisent dans les conditions définies à l’article L. 261-3 en vue de la vente de la nue-propriété à des personnes physiques ou morales ;
- ㉓ « b) Conserver la nue-propriété au sein d’immeubles à usage principal d’habitation qu’ils réalisent dans les conditions définies 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 trente-deuxième à trente-cinquième alinéas de l’article L. 421-1, aux quarante-neuvième à cinquante-deuxième alinéas de l’article L. 422-2, aux soixante-quatrième à soixante-septième 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. » ;
- ㉔ 2° (*nouveau*) Le 8° est complété par les mots : « , ainsi que pour le compte du preneur en vue de la cession de ses droits réels immobiliers ; »

- ㉖ C. – L’article L. 422-2 est ainsi modifié :
- ㉗ 1° 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-neuvième à cinquante-deuxième et soixante-troisième alinéas du présent article. » ;
- ㉘ 1° *bis A (nouveau)* Au cinquième alinéa, les mots : « ou d’aménagement » sont remplacés par les mots : « , d’aménagement ou tous travaux de réhabilitation, d’entretien ou de rénovation notamment énergétique » ;
- ㉙ 1° *bis (nouveau)* À la première phrase du neuvième alinéa, après le mot : « professionnel », il est inséré le mot : « , commercial » ;
- ㉚ 1° *ter (nouveau)* Après le trente-quatrième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ㉛ « – dans le respect du dernier alinéa de l’article L. 411-2, le cas échéant par la création d’une filiale, réaliser, pour le compte de tiers, y compris en tant que tiers-financeur, toute opération ou tous travaux d’adaptation des logements aux personnes âgées ou handicapées. » ;
- ㉜ 2° Les trente-septième à trente-neuvième alinéas sont ainsi rédigés :
- ㉝ « Elles peuvent aussi, pour les logements mentionnés à l’article L. 253-1 :
- ㉞ « *a)* Réserver à leur profit l’usufruit au sein d’immeubles à usage principal d’habitation qu’elles réalisent dans les conditions définies à l’article L. 261-3 en vue de la vente de la nue-propriété à des personnes physiques ou morales ;
- ㉟ « *b)* Conserver la nue-propriété au sein d’immeubles à usage principal d’habitation qu’elles réalisent dans les conditions définies 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 trente-deuxième à trente-cinquième alinéas de l’article L. 421-1, aux quarante-neuvième à cinquante-deuxième alinéas du présent article, aux soixante-quatrième à soixante-septième 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. » ;

- ③⁶ 3° (*nouveau*) Le quarante-deuxième alinéa est complété par les mots : « , ainsi que pour le compte du preneur en vue de la cession de ses droits réels immobiliers » ;
- ③⁷ 3° *bis* (*nouveau*) Au soixante-deuxième alinéa, les mots : « quarante-septième à cinquantième » sont remplacés par les mots : « quarante-neuvième à cinquante-deuxième » ;
- ③⁸ 4° (*nouveau*) Le soixante-quatrième alinéa est ainsi modifié :
- ③⁹ a) Les mots : « , à due concurrence de leurs apports, » sont supprimés ;
- ④⁰ b) Après la première occurrence de la référence : « L. 411-2 », sont insérés les mots : « et des logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 » ;
- ④¹ c) Après le mot : « professionnel », il est inséré le mot : « , commercial » ;
- ④² d) Après le taux : « 25 % », sont insérés les mots : « du nombre total de logements réalisés dans le programme de construction à destination » ;
- ④³ e) Le mot : « dix » est remplacé par le mot : « vingt » ;
- ④⁴ 5° (*nouveau*) Après le même soixante-cinquième alinéa, sont insérés six alinéas ainsi rédigés :
- ④⁵ « En application du soixante-cinquième alinéa du présent article :
- ④⁶ « a) Les locaux à usage professionnel ou commercial construits sont réalisés à titre annexe et accessoire aux logements ;
- ④⁷ « b) La participation des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré au capital de la société civile immobilière ne peut excéder le rapport entre le nombre de logements mentionnés à l'article L. 411-2 et des logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 et, d'autre part, le nombre total de logements réalisés dans le programme de construction ;
- ④⁸ « 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 lieu à remboursement.

- ④9 « Si la société anonyme d'habitations à loyer modéré est signataire d'un protocole de prévention, de consolidation ou d'aide au rétablissement de l'équilibre avec la Caisse de garantie du logement locatif social ou si elle bénéficie de l'un de ses concours financiers mentionnés au quatrième alinéa de l'article L. 452-1, elle informe la Caisse de garantie du logement locatif social des conditions des avances envisagées et atteste que les fonds mobilisés ne sont pas issus des activités relevant du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 ;
- ⑤0 « d) Les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré peuvent réaliser, pour le compte de la société civile immobilière, des prestations de services à un prix qui ne peut être inférieur au prix de revient et fait l'objet d'une convention réglementée. » ;
- ⑤1 D. – L'article L. 422-3 est ainsi modifié :
- ⑤2 1° A (*nouveau*) Après le 2° *bis*, il est inséré un 2° *ter* ainsi rédigé :
- ⑤3 « 2° *ter* De souscrire ou acquérir des parts de sociétés civiles immobilières ayant pour objet la réalisation d'immeubles d'habitation ou à usage professionnel, commercial et d'habitation en vue de leur vente à des personnes physiques. Toutefois, les logements réalisés par une telle société civile immobilière qui n'ont pas donné lieu à un avant-contrat ou à un contrat de vente ou de location-accession au terme d'un délai défini par décret peuvent être vendus à un organisme mentionné aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2. » ;
- ⑤4 1° BA (*nouveau*) Au 7° *bis*, les mots : « ou d'aménagement » sont remplacés par les mots : « , d'aménagement ou tous travaux de réhabilitation, d'entretien ou de rénovation notamment énergétique » ;
- ⑤5 1° BB (*nouveau*) Après le 9°, il est inséré un 9° *bis* ainsi rédigé :
- ⑤6 « 9° *bis* Dans le respect du dernier alinéa de l'article L. 411-2, le cas échéant par la création d'une filiale, réaliser, pour le compte de tiers, y compris en tant que tiers-financeur, toute opération ou tous travaux d'adaptation des logements aux personnes âgées ou handicapées ; »
- ⑤7 1° B (*nouveau*) Le quarante et unième alinéa est complété par les mots : « , ainsi que pour le compte du preneur en vue de la cession de ses droits réels immobiliers » ;

- ⑤8 1° Le quarante-quatrième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Elles peuvent également gérer les immeubles appartenant aux filiales ou aux sociétés mentionnées respectivement aux soixante-quatrième à soixante-septième et avant-dernier alinéas du présent article. » ;
- ⑤9 2° Les quarante-cinquième à quarante-septième alinéas sont ainsi rédigés :
- ⑥0 « Elles peuvent aussi, pour les logements mentionnés à l'article L. 253-1 :
- ⑥1 « a) Réserver à leur profit l'usufruit au sein d'immeubles à usage principal d'habitation qu'elles réalisent dans les conditions définies à l'article L. 261-3 en vue de la vente de la nue-propriété à des personnes physiques ou morales ;
- ⑥2 « b) Conserver la nue-propriété au sein d'immeubles à usage principal d'habitation qu'elles réalisent dans les conditions définies 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 trente-deuxième à trente-cinquième alinéas de l'article L. 421-1, aux quarante-neuvième à cinquante-deuxième alinéas de l'article L. 422-2, aux soixante-quatrième à soixante-septième 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. » ;
- ⑥3 3° (*nouveau*) Le cinquante-troisième alinéa est remplacé par sept alinéas ainsi rédigés :
- ⑥4 « À titre subsidiaire, elles peuvent également acquérir dans le cadre de l'article L. 261-1, des logements mentionnés à l'article L. 411-2 et des logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 auprès d'une société civile immobilière dans laquelle elles détiennent des parts et dont l'unique objet est la construction d'immeubles d'habitation ou à usage professionnel, commercial et d'habitation en vue de leur vente, à la condition que cette société réalise au moins 25 % du nombre total de logements réalisés dans le programme de construction à destination des logements mentionnés à l'article L. 411-2 et soit constituée pour une durée n'excédant pas vingt ans.

- ⑤ « En application du cinquante-cinquième alinéa du présent article :
- ⑥ « a) Les locaux à usage professionnel ou commercial construits sont réalisés à titre annexe et accessoire aux logements ;
- ⑦ « b) La participation des sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré au capital de la société civile immobilière ne peut excéder le rapport entre le nombre de logements mentionnés à l'article L. 411-2 et des logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 et, d'autre part, le nombre total de logements réalisés dans le programme de construction ;
- ⑧ « c) Les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré, si elles détiennent au moins 5 % du capital de la société civile immobilière, peuvent lui accorder des avances en compte courant, issues des activités ne relevant pas du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2, respectant les conditions du marché et donnant lieu à remboursement.
- ⑨ « Si la société anonyme coopérative de production d'habitations à loyer modéré est signataire d'un protocole de prévention, de consolidation ou d'aide au rétablissement de l'équilibre avec la Caisse de garantie du logement locatif social ou si elle bénéficie de l'un de ses concours financiers mentionnés au quatrième alinéa de l'article L. 452-1, elle informe la Caisse de garantie du logement locatif social des conditions des avances envisagées et atteste que les fonds mobilisés ne sont pas issus des activités relevant du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 ;
- ⑩ « 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 à un prix qui ne peut être inférieur au prix de revient et fait l'objet d'une convention réglementée. » ;
- ⑪ E. – L'article L. 422-4 est ainsi modifié :
- ⑫ 1° Au premier alinéa, après la référence : « L. 481-1 », sont insérés les mots : « , à des filiales définies aux trente-deuxième à trente-cinquième alinéas de l'article L. 421-1, aux quarante-neuvième à cinquante-deuxième alinéas de l'article L. 422-2, aux soixante-quatrième à soixante-septième alinéas de l'article L. 422-3, aux filiales de la société mentionnée à l'article L. 313-20 » ;

- ⑦₃) 2° Le troisième alinéa est ainsi modifié :
- ⑦₄) a) Le mot : « ne » est supprimé ;
- ⑦₅) b) 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 » ;
- ⑦₆) c) Sont ajoutés les mots : « , sauf lorsqu'il s'agit de logements neufs » ;
- ⑦₇) 3° Le quatrième alinéa est ainsi rédigé :
- ⑦₈) « Les logements qu'elle détient sont gérés par les organismes et sociétés mentionnés au premier alinéa du présent article. » ;
- ⑦₉) E *bis (nouveau)*. – L'article L. 433-2 est ainsi modifié :
- ⑦₁₀) 1° La première phrase du dernier alinéa est ainsi modifiée :
- ⑦₁₁) a) La deuxième occurrence du mot : « des » est remplacée par le mot : « plusieurs » ;
- ⑦₁₂) b) Les mots : « personne privée » sont remplacés par les mots : « plusieurs personnes morales autres qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus » ;
- ⑦₁₃) c) Le taux : « 30 % » est remplacé par le taux : « 50 % » ;
- ⑦₁₄) 2° À la troisième phrase du même dernier alinéa, les mots : « soumise à l'autorisation du représentant de l'État dans le département du lieu de l'opération et » sont supprimés ;

⑧5 3° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

⑧6 « Un organisme d'habitations à loyer modéré peut également, en application des articles L. 262-1 à L. 262-11, vendre plusieurs logements à plusieurs personnes morales autres qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, dès lors que ces logements font partie d'un programme de rénovation concernant majoritairement des logements sociaux, dans la limite de 50 % de ce programme. Ces logements sont réalisés sur des terrains, bâties ou non, ayant été acquis dans le cadre défini aux articles L. 3211-7 ou L. 3211-13-1 du code général de la propriété des personnes publiques ou sur un terrain situé sur le territoire des communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants, définie à l'article 232 du code général des impôts. Cette vente est subordonnée au respect, par l'organisme d'habitations à loyer modéré, de critères prenant notamment en compte la production et la rénovation de logements locatifs sociaux mentionnés à l'article L. 445-1 du présent code. L'organisme d'habitations à loyer modéré met en place une comptabilité permettant de distinguer les opérations relevant du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 et celles qui n'en relèvent pas. » ;

⑧7 F. – 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, » ;

⑧8 G. – Le premier alinéa de l'article L. 443-7 est ainsi modifié :

⑧9 1° La deuxième phrase est supprimée ;

⑨0 2° Après la sixième phrase, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent également proposer aux bénéficiaires mentionnés à 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. » ;

⑨1 3° 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 14 bis (*nouveau*)

- ① L'article L. 421-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
 - ② 1° Au 2° *ter*, les mots : « collectivité territoriale de rattachement » sont remplacés par les mots : « entité de rattachement définie à l'article L. 421-6 ainsi, qu'en cas de rattachement à un syndicat mixte, les membres de ce syndicat » et les mots : « ou d'aménagement » sont remplacés par les mots : « , d'aménagement ou tous travaux de réhabilitation, d'entretien ou de rénovation notamment énergétique » ;
 - ③ 2° Il est ajouté un 9° ainsi rédigé :
 - ④ « 9° Dans le respect du dernier alinéa de l'article L. 411-2, le cas échéant par la création d'une filiale, réaliser, pour le compte de tiers, y compris en tant que tiers-financeur, toute opération ou tous travaux d'adaptation des logements aux personnes âgées ou handicapées. »

Article 14 ter (*nouveau*)

- ① Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
 - ② 1° Les trois derniers alinéas de l'article L. 441-2-1 sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :
 - ③ « Le groupement d'intérêt public mentionné au douzième alinéa du présent article met en place un échange d'informations avec l'administration fiscale, dont les modalités sont précisées par décret en Conseil d'État, aux fins de recueillir et d'enregistrer dans le système national d'enregistrement les informations nécessaires pour instruire les demandes de logement social ainsi que pour suivre et contrôler la situation des locataires 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. » ;

- ④ 2° L'article L. 441-2-9 est ainsi modifié :
- ⑤ a) Le 3° est complété par les mots : « ainsi que par les agents des administrations, des organismes ou des établissements publics ou des personnes chargées d'une mission de service public soumis à une obligation de secret professionnel chargés d'évaluer les politiques d'attribution de logements sociaux, d'analyser la situation des demandeurs et d'identifier des personnes devant faire l'objet d'une priorité en application des articles L. 441-1 et L. 441-2-3 ou en application de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement et par les agents de l'Agence nationale de contrôle du logement social chargés des études et des contrôles » ;
- ⑥ b) Après le 3°, il est inséré un 3° *bis* ainsi rédigé :
- ⑦ « 3° *bis* Les conditions d'accès aux données anonymisées du système national d'enregistrement ainsi que les services et les personnes morales pouvant y accéder ; »
- ⑧ b bis) Au 4°, après la référence : « L. 441-2-6 », sont insérés les mots : « du présent code » ;
- ⑨ c) Le 8° est abrogé ;
- ⑩ 3° L'article L. 442-5 est ainsi modifié :
- ⑪ a) Le troisième alinéa est ainsi modifié :
- ⑫ – après le mot : « modéré », sont insérés les mots : « et du groupement d'intérêt public mentionné à l'article L. 441-2-1 » ;
- ⑬ – après le mot : « missions », sont insérés les mots : « de contrôle et » ;
- ⑭ – est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « Les personnes publiques ou les personnes morales œuvrant dans les domaines de l'habitat social ou de la politique de la ville et inscrites sur une liste déterminée par décret peuvent obtenir auprès du groupement d'intérêt public mentionné au même article L. 441-2-1 la communication de données anonymisées issues de l'enquête mentionnée au premier alinéa du présent article, à des fins d'exploitation statistique ou d'étude directement liées à l'exercice de leurs compétences. » ;

- ⑯ b) L'avant-dernier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Il précise également les modalités de communication de ces données, après établissement d'une convention, à des fins de recherche scientifique ou historique. »

Article 14 quater (*nouveau*)

- ① Après le sixième alinéa de l'article L. 442-5 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Il précise également les conditions dans lesquelles l'Union sociale pour l'habitat peut accéder aux données recueillies à l'occasion des enquêtes mentionnées au premier alinéa et effectuer des appariements à des fins d'étude et d'évaluation des politiques de l'habitat social fondées sur des motifs d'intérêt public, à l'exclusion de tout autre usage. Les données individuelles auxquelles il lui est donné accès ne mentionnent ni nom, ni prénom, ni adresse, ni tout autre élément permettant une identification directe des individus, à l'exception des identifiants des logements locatifs sociaux dans le répertoire mentionné à l'article L. 411-10. Les résultats de ces travaux peuvent être mis à disposition du public sous une forme rendant impossible l'identification des personnes. »

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 d'habitations à loyer modéré peut fixer un loyer ou une redevance supérieur aux loyers et redevances maximaux fixés par la convention conclue initialement en application de l'article L. 831-1, dans la limite des montants maximaux qui pourraient être inscrits dans une telle convention si le logement concerné était acquis et conventionné à cette date. Les conditions d'association des collectivités 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'Etat. » ;

- 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. » ;
- ⑥ 4° (*nouveau*) L'article L. 442-1-2 est abrogé ;
- ⑦ 5° (*nouveau*) À la première phrase du deuxième alinéa du II de l'article L. 442-3, le mot : « quinze » est remplacé par le mot : « vingt-cinq » ;
- ⑧ 6° (*nouveau*) À la première phrase du second alinéa du III de l'article L. 445-3, les mots : « de l'autorité administrative » sont remplacés par les mots : « du conseil d'administration de l'organisme » et le mot : « elle » est remplacé par le mot : « il » ;
- ⑨ 7° (*nouveau*) Le 7° de l'article L. 472-3 est abrogé.

Article 15 bis (*nouveau*)

- ① Le V de l'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Au début, sont ajoutés les mots : « Par dérogation aux deux premiers alinéas du III, » ;
- ③ 2° Les mots : « et L. 442-6 » sont remplacés par les mots : « , L. 442-6, L. 472-1-8 et L. 481-3 ».

Article 15 ter (nouveau)

À la seconde phrase du cinquième alinéa du I de l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « ou la prise en compte du développement durable » sont remplacés par les mots : « , la prise en compte du développement durable ou les services à caractère social d'intérêt direct pour les locataires ».

Article 15 quater (nouveau)

- ① I. – À titre expérimental et pour une durée de six ans à compter de la promulgation de la présente loi, dans un objectif de revitalisation d'un territoire rural, sous réserve d'un agrément octroyé par le représentant de l'État dans le département et après avis conforme du maire, les loyers et redevances maximaux des conventions conclues en application de l'article L. 831-1 du code de la construction et de l'habitation sont augmentés par avenant, lorsque les conditions suivantes sont réunies :
- ② 1° Les logements concernés sont achevés depuis au moins quarante ans à la date de dépôt de la demande et, lorsqu'ils ont été construits, acquis ou améliorés au moyen de prêts aidés, ces derniers ont été intégralement remboursés ;
- ③ 2° Les logements concernés sont situés dans des territoires faisant l'objet d'un engagement de revitalisation au titre des programmes « Action cœur de ville », « Petites villes de demain » ou « Villages d'avenir », ou dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable au sens de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ;
- ④ 3° L'avenant s'inscrit dans un projet global de réhabilitation visant à améliorer la fonctionnalité et l'attractivité résidentielle des logements et permet un gain d'au moins deux classes au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- ⑤ 4° Le projet garantit le maintien d'une offre de logements sociaux dont au moins 30 % sont occupés par des ménages dont les ressources sont inférieures ou égales aux plafonds applicables à un logement financé par un prêt locatif aidé d'intégration au sens du 3° du I de l'article 278 *sexies* du code général des impôts.
- ⑥ Les loyers ou redevances maximaux ayant fait l'objet d'une augmentation par avenant ne sont applicables qu'aux nouveaux locataires.

- ⑦ II. – Un décret en Conseil d’État précise les modalités d’application du présent article, notamment le taux maximal d’augmentation par avenant des loyers et redevances, qui tient compte de l’objectif d’amélioration de la fonctionnalité des logements et de leur performance énergétique.
- ⑧ III. – Le Gouvernement remet au Parlement un rapport dressant le bilan de l’expérimentation six mois avant son terme.

TITRE V

SOUTENIR LA RÉNOVATION DU PARC PRIVÉ

Article 16

- ① 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 :
- ② 1° L’article 15 est ainsi modifié :
- ③ a) La première phrase du premier alinéa du I est complétée par les mots : « ou la réalisation de travaux dans les parties privatives permettant d’atteindre le niveau de performance d’un logement décent mentionné à l’article 6 de la présente loi et incompatibles avec le maintien du locataire dans les lieux » ;
- ④ b) (nouveau) Au premier alinéa du V, après le mot : « logement », sont insérés les mots : « ou d’y réaliser des travaux permettant d’atteindre le niveau de performance d’un logement décent mentionné à l’article 6 de la présente loi et incompatibles avec le maintien du locataire dans les lieux » ;
- ⑤ 2° (nouveau) Le quatrième alinéa du I de l’article 25-8 est complété par les mots : « ou la réalisation de travaux dans les parties privatives permettant d’atteindre le niveau de performance d’un logement décent mentionné à l’article 6 de la présente loi et incompatibles avec le maintien du locataire dans les lieux ».

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. – L'article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° La deuxième phrase du premier alinéa du I est complétée par les mots : « ainsi qu'à la lutte contre la vacance des logements » ;
- ③ 2° (*nouveau*) Après le III *bis*, il est inséré un III *ter* ainsi rédigé :
- ④ « III *ter.* – L'Agence nationale de l'habitat peut être saisie par le maire d'une commune de toute situation de vacance durable de logements ou d'immeubles situés sur le territoire de cette commune. Elle prend en compte cette saisine dans l'exercice de sa mission définie au présent article. Elle informe le maire des suites données à cette saisine. »
- ⑤ II. – La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifiée :
- ⑥ 1° L'article 26-12 est ainsi modifié :
- ⑦ a) Au début, il est ajouté un I ainsi rédigé :
- ⑧ « I. – L'emprunt mentionné au III de l'article 26-4 est garanti dans les conditions prévues aux II ou III du présent article. » ;
- ⑨ b) Le premier alinéa est ainsi modifié :
- ⑩ – au début, est ajoutée la mention : « II. – » ;
- ⑪ – après le mot : « solidaire », sont insérés les mots : « ou par un mécanisme de sûreté estimé équivalent par le prêteur » ;

- ⑫ c) Au deuxième alinéa, après le mot : « solidaire », sont insérés les mots : « ou le mécanisme de sûreté mentionné au premier alinéa du présent II » ;
- ⑬ d) À la seconde phrase du dernier alinéa, les mots : « , celle-ci est subrogée » sont remplacés par les mots : « ou du mécanisme de sûreté, ceux-ci sont subrogés » ;
- ⑭ e) Sont ajoutés des III et IV ainsi rédigés :
- ⑮ « 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 de la présente loi, pour les sommes correspondant à son remboursement ainsi qu’au paiement de ses accessoires.
- ⑯ « 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.
- ⑰ « La défaillance du syndicat des copropriétaires mentionnée au premier alinéa du présent III est constatée dans des conditions définies par décret en Conseil d’État.
- ⑱ « IV (*nouveau*). – Le contrat inclut une information spécifique des copropriétaires sur les modalités de la garantie de l’emprunt. » ;
- ⑲ 2° À la première phrase du premier alinéa de l’article 26-13, les mots : « qui correspondent au remboursement du capital et des intérêts et au paiement des frais et des honoraires » sont supprimés.

Article 18 bis (*nouveau*)

- ① I. – Le livre des procédures fiscales est ainsi modifié :
- ② 1° L’article L. 135 B est ainsi modifié :
- ③ a) Le sixième alinéa est ainsi rédigé :
- ④ « Elle transmet également chaque année aux collectivités territoriales et aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre ainsi qu’aux établissements publics fonciers mentionnés aux articles L. 321-1 et L. 324-1 du code de l’urbanisme, pour les données qui les concernent, la liste mentionnée à l’article L. 135 C du présent livre. » ;
- ⑤ b) Au dernier alinéa, les mots : « ainsi que, à leur demande, aux services de l’État compétents en matière d’aménagement et d’environnement » sont supprimés ;
- ⑥ 2° L’article L. 135 C est ainsi rétabli :
- ⑦ « *Art. L. 135 C.* – L’administration fiscale transmet chaque année aux services de l’État compétents, à l’Agence nationale de l’habitat et au Centre d’études et d’expertise sur les risques, l’environnement, la mobilité et l’aménagement la liste des locaux recensés l’année précédente à des fins de gestion de la taxe d’habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l’habitation principale et des taxes sur les logements vacants.
- ⑧ « Cette liste indique, pour chaque local, son adresse, sa nature, sa valeur locative, l’identifiant fiscal du logement, sa nature et son mode d’occupation, la date de début d’occupation ainsi que la forme juridique de l’occupant s’il s’agit d’une personne morale.
- ⑨ « Si le local est vacant, elle indique la première année de vacance du local, l’année à partir de laquelle le local a été soumis à la taxe sur les locaux vacants, le taux d’imposition à cette taxe, le motif de la vacance ainsi que le nom, l’adresse postale et l’adresse électronique du propriétaire.
- ⑩ « La liste mentionnée au premier alinéa est adressée au ministère chargé du logement, complétée des montants des loyers déclarés à l’administration en application de l’article 1496 *ter* du code général des impôts. Cette liste est également adressée à l’Agence nationale pour l’information sur le logement.

- ⑪ « L’administration fiscale transmet, à leur demande, aux services de l’État et aux organismes mentionnés au premier alinéa du présent article la liste des locaux commerciaux et professionnels vacants qui n’ont pas fait l’objet d’une imposition à la cotisation foncière des entreprises l’année précédente. »
- ⑫ II. – Le I entre en vigueur le 1^{er} janvier 2027.

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° (*Supprimé*)
- 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 de la commission 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 mentionnée 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) À la première phrase du trente-neuvième alinéa, 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 » ;
- ⑩ b) La première phrase du quarantième alinéa est complétée par les mots : « ou en contrepartie d'un apport de terrain accordé par tout établissement public ou toute entreprise publique » ;
- ⑪ 5° Après l'article L. 441-1-3, il est inséré un article L. 441-1-3-1 ainsi rédigé :
- ⑫ « *Art. L. 441-1-3-1.* – Le représentant de l'État dans le département peut également, par convention, déléguer aux organismes mentionnés à l'article L. 411-2 et aux sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1, tout ou partie des réservations de logements dont il bénéficie en application de l'article L. 441-1, à l'exception des logements réservés au bénéfice des agents civils et militaires de l'État, pour y loger des salariés bénéficiant d'une décision favorable de la commission 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-neuvième alinéas de l'article L. 441-1. » ;
- ⑬ 6° L'article L. 442-7 est ainsi rédigé :
- ⑭ « *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 ainsi que les agents et salariés des établissements publics et entreprises publiques 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.

- ⑯ « 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 à 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, son nouvel employeur apporte à son précédent employeur une compensation dont les modalités sont définies par décret. » ;
- ⑯ 7° (*nouveau*) L'article L. 442-8 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ⑯ « Ces organismes peuvent également conclure, avec une personne morale de droit public ou privé, une convention mentionnée à l'article L. 253-1 en vue de la location de logements intermédiaires au sens de l'article L. 302-16 aux agents ou salariés de la personne morale. »
- ⑯ II. – Le dernier alinéa du V de l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques est ainsi modifié :
- ⑯ 1° Le taux : « 10 % » est remplacé par le taux : « 50 % » ;
- ⑯ 2° Après le mot : « programme, », la fin est ainsi rédigée : « pour le logement des agents de l'État, au-delà du contingent dont ce dernier dispose. »

Article 19 bis A (*nouveau*)

- ① L'article L. 353-22 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Les charges locatives accessoires au loyer principal des logements peuvent être récupérées par le bailleur sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définis au contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure. Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application de l'article 23 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. Ce montant ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté. »

Article 19 bis (*nouveau*)

- ① I. – Après l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 313-1-1 ainsi rédigé :
- ② « Art. L. 313-1-1. – Sans préjudice des dispositifs mentionnés au présent chapitre, tout employeur peut prendre en charge tout ou partie des intérêts du crédit immobilier contracté par un salarié primo-accédant pour l'acquisition ou la construction de sa résidence principale.
- ③ « La prise en charge mentionnée au premier alinéa ne peut pas donner lieu, en cas de rupture du contrat de travail, à restitution par le salarié des sommes déjà versées. »
- ④ II. – Au plus tard le 30 septembre 2026, le Gouvernement remet au Parlement un rapport évaluant l'opportunité de créer une exonération de cotisations et contributions de sécurité sociale en contrepartie de la prise en charge par les employeurs des intérêts des crédits immobiliers contractés par les salariés primo-accédants.
- ⑤ Le rapport établit une évaluation chiffrée de l'incidence d'une telle exonération sur le budget de l'État et des administrations de sécurité sociale.
- ⑥ Il identifie également les voies et moyens pour encourager le soutien, par les employeurs, à l'accès au logement de leurs salariés.

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. – La perte de recettes résultant pour l’État du I 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.

Délibéré en séance publique, à Paris, le 20 janvier 2026.

Le Président,

Signé : Gérard LARCHER